

IMMOBILIA

«LE INSIDIE DEL
RINNOVAMENTO
TOTALE»

DIRITTO
PROPRIETÀ
PER PIANI

— 17

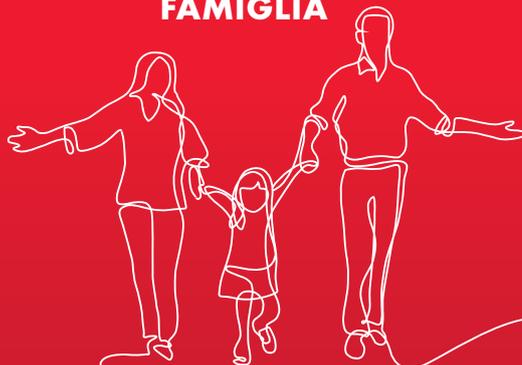


**Per i tuoi servizi bancari,
scegli comodità e risparmio.**

Pacchetto
GIOVANE



Pacchetto
FAMIGLIA



Pacchetto
INDIVIDUALE



Pacchetti BancaStato La banca disegnata per te.

Per i tuoi servizi bancari scegli la soluzione unica a prezzo fisso
che ti dà tutto incluso: conti, carte di credito e carte Maestro,
prelevamenti senza spese in tutta la Svizzera
e assicurazioni su viaggi e shopping.

Scopri di più su www.bancastato.ch/pacchetti



PROFESSIONISTI INFORMATI



► Puntualmente ad inizio primavera presentiamo la prima edizione della nostra rivista.

Come da tradizione vi proponiamo diversi articoli interessanti e di attualità che possono solo favorire il nostro lavoro di fiduciari immobiliari.

Particolarmente stimolante risulta l'articolo sulle agevolazioni fiscali in un rinnovamento. In questi momenti di grandi sfitto il tema del rinnovamento degli appartamenti come pure di interi palazzi diventa sempre più attuale, in particolare per mantenere il valore intrinseco dello stabile ma soprattutto per fare fronte alla grande concorrenza di appartamenti nuovi offerti sul mercato ticinese.

Convincere i proprietari privati, che possiedono una grande parte del parco immobiliare, alla ristrutturazione dei loro stabili e spiegare che con un oggetto rinnovato si riduce la possibilità dello sfitto ed in più possono usufruire anche di agevolazioni fiscali, può solo aiutare l'operatore a trovare la strategia giusta per arrivare al suo intento. Non dimentichiamo che gestire palazzi vetusti comporta maggiori sforzi anche perché chi occupa tali appartamenti non sempre si comporta secondo le regole del buon vivere e rispettando quanto definito nel contratto di locazione.

L'articolo sul periodo di divieto della disdetta risulta molto utile ed importante per noi operatori del settore. Dal mio osservatorio quale membro all'ufficio di conciliazione, osservo spesso tali problemi, che mettono in gravi difficoltà sia il proprietario che il gestore, che senza volere si trova in una situazione di responsabilità verso il suo mandante. Fortunatamente troviamo sempre accordi pragmatici e di buon senso che permettono alla proprietà, pure con ritardi, di procedere ai lavori e al gestore di evitare sanzioni di responsabilità professionale. Invito tutti a leggere con grande attenzione tale tema e di farne buon uso. ■

Giuseppe Arrigoni
Presidente SVIT Ticino



L'entrata di Palazzo Franscini a Bellinzona, sede della Biblioteca Cantonale.

(Per gentile concessione della Biblioteca Cantonale di Bellinzona)

— DIRITTO IMMOBILIARE

- 4 IL 2018 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO**
Un riassunto dell'anno su legislazione e giurisprudenza nel diritto reale e fondiario.
- 8 UN OSTACOLO AI RISANAMENTI**
Il periodo di divieto della disdetta previsto dal diritto di locazione riserva spesso brutte sorprese a proprietari e gestori.
- 10 LA LEX KOLLER E L'ACQUISTO DI AZIONI**
L'acquisto di una partecipazione da parte di una persona all'estero sottostà alla Lex Koller se c'è di mezzo una società immobiliare.
- 17 LE INSIDIE DEL RINNOVAMENTO TOTALE**
Nella PPP i rinnovamenti totali comportano sfide dal punto di vista tecnico e costruttivo, ma non solo.

— ECONOMIA IMMOBILIARE

- 12 TRANSIZIONE: MINACCE E OPPORTUNITÀ**
Il flash di Wüest Partner sul mercato immobiliare ticinese con i dati aggiornati al IV trimestre 2018.

— POLITICA IMMOBILIARE

- 14 LEGGE TRIBUTARIA: NOVITÀ RECENTI**
Nel 2018 sono intervenute sul tema diverse innovazioni, destinate ad arricchirsi di nuovi capitoli, in particolare sull'imposizione del reddito locativo.

— EDILIZIA & ABITAZIONE

- 20 RINNOVARE: AGEVOLAZIONI FISCALI**
Alla scoperta, grazie all'associazione TicinoEnergia, delle deduzioni fiscali e degli incentivi in ambito energetico.
- 22 COSTRUIRE LA QUALITÀ DI VITA**
Uno studio del Gruppo ricerca sull'architettura d'interni dell'Università di Lucerna.
- 23 AMBIENTE PROTETTO CON IMPIANTI CURATI**
Garantire la funzionalità del sistema di canalizzazioni per tutelare il sottosuolo e proteggere l'ambiente.
- 24 IOT: INTERNET DELLE COSE**
Le tecnologie legate all'ecosistema IoT sono una grande opportunità (anche) per il settore immobiliare.
- 25 TECNOLOGIA E SERVIZI DI QUALITÀ**
Bouygues Energies & Services: leader a livello svizzero nella costruzione tecnica e manutenzione.

— SVIT TICINO

- 26 SVIT INCONTRA MAGRITTE**
- 27 PERFEZIONAMENTO PROFESSIONALE**
- 28 ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO**
- 30 FORMAZIONE/IMPRESSUM**

IL 2018 NEL DIRITTO REALE E FONDIARIO

Il Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli presenta un riassunto del 2018 per quanto riguarda la legislazione e la giurisprudenza nell'ambito del diritto reale e fondiario e fornisce una panoramica sulle novità della letteratura specialistica.

TESTO - ROLAND PFÄFFLI*

I. LEGISLAZIONE

1. DISPOSIZIONI SUGLI STRANIERI (LEX KOLLER)

La Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lex Koller) è entrata in vigore il 1° gennaio 1985.

Il Consiglio federale ha voluto successivamente renderla più attuale, sottoponendola a revisione e prevedendo che l'acquisto di abitazioni principali da parte di cittadini di paesi non appartenenti all'Unione europea (UE) o all'Associazione europea di libero scambio (AELS) fosse obbligatoriamente soggetto ad autorizzazione.

Il Consiglio federale ha voluto inoltre chiarire questioni pratiche controverse, come ad esempio il cambiamento d'uso dei fondi destinati a ospitare stabilimenti di commercio. Infine, le procedure dovevano essere abbreviate grazie all'abolizione della doppia autorità cantonale di ricorso.

Il 20 giugno 2018, visto il risultato della procedura di consultazione, il Consiglio federale ha deciso di rinunciare a procedere all'auspicata revisione della Lex Koller. Le organizzazioni interessate, i partiti e i Cantoni, infatti, respingono a maggioranza sia le proposte di modifica che l'estensione degli obblighi di autorizzazione per gli immobili commerciali e le società immobiliari che trattano immobili residenziali, messe sul tavolo della discussione dal Consiglio federale.

2. IPOTECA DEGLI ARTIGIANI E IMPRENDITORI

L'iscrizione dell'ipoteca degli artigiani e imprenditori nel registro fondiario può farsi soltanto se la somma garantita dall'ipoteca è riconosciuta dal proprietario o giudizialmente accertata.

Non può essere chiesta se il proprietario presta sufficiente garanzia per il credito preteso (art. 839 cpv. 3 CC).

Con la mozione n. 174079 il Consigliere nazionale Thierry Burkhard (PLRAG) chiede una revisione della legge intesa a concretizzare il diritto del proprietario di prestare una garanzia sostitutiva. Questa richiesta trova motivazione in una recente decisione del Tribunale federale secondo cui una garanzia bancaria non costituiva una garanzia sufficiente in quanto il pagamento degli interessi di mora era limitato nel tempo, mentre nel caso dell'ipoteca degli artigiani e imprenditori tali interessi sono dovuti a tempo indeterminato.

(SENTENZA N. 5A_838/2015 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 5.10.2016 = DTF 142 III 738 = Jörg Schmid/Annabelle Peschke in Baurecht 2017 pag. 163 = Placidus Plattner in Baurecht 2017 pag. 292).

Il Consiglio federale ha accolto la mozione in data 16 marzo 2018; il 19 settembre 2018 la mozione è stata accolta anche dal Consiglio degli Stati.

3. NUMERO AVS NEL REGISTRO FONDIARIO

In data 15 dicembre 2017 il Parlamento ha deciso che in futuro, per identificare le persone fisiche, gli uffici del registro fondiario che tengono tale registro su supporti informatici potranno utilizzare il numero d'assicurato dell'AVS (nuovo art. 949b cpv. 1 CC). Inoltre i Cantoni possono incaricare organizzazioni private di svolgere le pratiche con l'ufficio del registro fondiario per via elettronica (nuovo art. 949d cpv. 1 cifra 3 CC). Il termine di referendum fissato per questo progetto è decorso infruttuoso il 7 aprile 2018 (cfr. Foglio federale 2017 pag. 7899). Il Consiglio federale ha reso attuativa la disposizione di cui all'art. 949d CC con decorrenza dal 1° gennaio 2019 (cfr. RU 2018 pag. 4017); le restanti disposizioni entreranno in vigore in una data successiva. Per quanto riguarda le persone giuridiche, invece, resta valida la disposizione in vigore dal 1° gennaio 2012 secondo cui nell'ambito delle pratiche inerenti il registro fondiario i documenti giustificativi devono contenere l'indicazione del numero d'identificazione dell'impresa (IDI) (cfr. art. 51 cpv. 1 lett. b e art. 90 cpv. 1 lett. b ORF).

4. DIRITTO FONDIARIO RURALE

Nel diritto fondiario rurale l'accesso alla terra e a un'azienda è molto difficile se non si possiede un'azienda familiare. Con il postulato n. 173916 del 29.9.2017 il Consigliere nazionale Beat Jans (PS di Basilea Città) ha chiesto al Consiglio federale di valutare e presentare un rapporto su come si possa agevolare l'accesso a persone esterne alla famiglia che intendono rilevare un'azienda agricola. Il 28 febbraio 2018 il Consiglio nazionale ha accolto il postulato con 111 voti favorevoli e 73 contrari, e si attende a breve un rapporto in proposito.

II. GIURISPRUDENZA

1. PROPRIETÀ (PARTE INTEGRANTE)

La proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio e inferiormente nel-

la terra fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarla (art. 667 cpv. 1 CC). Essa comprende, salvo le restrizioni legali, tutto ciò che è piantato o costruito sul terreno e anche le sorgenti (art. 667 cpv. 2 CC). È parte integrante di un fondo ad esempio una piscina, non semplicemente poggiata sul terreno ma che presenta delle fondamenta ed è interrata per i tre quarti della sua profondità.

(SENTENZA N. 5D_77/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 25.10.2017 = ZBGR 2018 pag. 255 = La Semaine Judiciaire, Semjud. 2018 I pag. 229 = Paul-Henri Steinauer in Baurecht CSC 2018 pag. 190).

2. RAPPORTI DI VICINATO (CAMPANACCI)

Usando del diritto di proprietà, e specialmente esercitando sul suo fondo un'industria, ognuno è obbligato ad astenersi da ogni eccesso pregiudizievole alla proprietà del vicino (art. 684 cpv. 1 CC).

Il proprietario di un fondo si era lamentato dell'eccessivo disturbo causato dal bestiame (con campane, campanelle o campanacci di vario tipo e dimensioni) che pascolava sui fondi dei vicini, soprattutto nelle ore notturne tra le 20 e le 7 di mattina. L'istanza inferiore addivenne alla seguente conclusione: le immissioni causate dalle campane e dai campanacci del bestiame al pascolo non potevano essere qualificate come eccessive ai sensi dell'art. 684 CC né per quanto riguarda le ore diurne né quelle, tra le 20 e le 7 di mattina, per le quali il ricorrente si era lamentato, e dovevano pertanto essere da quest'ultimo tollerate.

Decisivo, ai fini della sentenza, è stato il fatto che il rumore dello scampanio percepibile nella camera da letto del ricorrente era inesistente se le porte del balcone erano chiuse e solo minimo se le porte della camera da letto erano lasciate aperte. Il ricorrente, peraltro, non è stato in grado di comprovare l'esistenza di alcun pregiudizio arrecato da tale scampanio alla salute sua o di sua moglie.

Per contro, risultava essere assolutamente fondata la necessità oggettiva di appendere campane e campanacci al collo degli animali. Non si può escludere la possibilità che, tenendo la finestra aperta, il ricorrente e sua moglie percepissero come fastidiosa l'entità delle immissioni sonore provenienti dallo scampanio notturno di campane e campanacci.

Va detto però che la decisione non poteva che essere presa sulla base della sensibilità di un uomo medio, e al riguardo le immissioni accertate chiaramente non potevano essere

qualificate come eccessive. Alle medesima conclusione è giunto anche il Tribunale federale, che ha così respinto l'istanza.

(SENTENZA N. 5A_889/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 20.4.2018 = TamaraJakob in «ius.focus» 2018 n. 7 pag. 6).

In merito alle immissioni sonore causate dal rumore delle campane di una chiesa si rimanda alla sentenza n. 1C_383/2016 e 1C_406/2016 del Tribunale federale del 13.12.2017.

3. PROPRIETÀ PER PIANI (CAMBIO DI DESTINAZIONE)

Nel regolamento di una comunione di comproprietari per piani era stato stabilito che gli appartamenti fossero destinati esclusivamente a scopi abitativi.

È consentito tuttavia adibire locali a uso uffici, purché silenziosi e non frequentati da clienti, a condizione che vengano rispettate le disposizioni del regolamento edilizio e di zona.

In nessun caso sono invece consentite attività che causano ad esempio cattivi odori o rumori forti ecc. Successivamente due appartamenti, collegati internamente tra loro, avrebbero dovuto essere uniti a formare un unico appartamento di 8 vani e mezzo da utilizzare come residenza per anziani con personale di assistenza. In un caso come questo non si può parlare di un cambio di utilizzo, per il quale è richiesta la doppia maggioranza sia dei comproprietari che

delle quote di valore (art. 647d cpv. 1 in combinato disposto con l'art. 712g cpv. 1 CC), ma di un cambio di destinazione, per il quale è necessario quindi il consenso di tutti i proprietari per piani. (Art. 648 cpv. 2 in combinato disposto con l'art. 712g cpv. 1 CC).

(SENTENZA N. 5A_521/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 27.11.2017 = DTF 144 III 19 = Journal des Tribunaux, JdT 2018 II pag. 265 = Juris in Jusletter del 18.12.2017 = Darryl Ackermann in «ius.focus» 2018 n. 1 pag. 4 = Markus Vischer in Aktuelle Juristische Praxis, AJP 2018 pag. 238).

4. PROPRIETÀ PER PIANI (PRIMA DELLA COSTRUZIONE DELLO STABILE)

Costituire una proprietà per piani prima che venga costruito lo stabile è consentito. In questo caso, però, la notificazione all'ufficio del registro fondiario deve essere obbligatoriamente presentata corredata di un piano di ripartizione (art. 69 cpv. 1 ORF). Sul fondo di base viene riportata la menzione «costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio» (art. 69 cpv. 2 ORF). Una proprietà per piani non ancora costituita è commerciabile e può essere venduta senza nessun problema. Chi acquista una proprietà per piani diventa automaticamente membro della comunione di comproprietari per piani e può di conseguenza partecipare all'assemblea dei comproprietari con tutti i diritti e i doveri che questo comporta, indipendentemente dal fatto che la proprietà per piani sia o meno stata costituita.

(SENTENZA N. 5A_79/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 17.11.2017 = DTF 143 III 537 = La Semaine Judiciaire, Semjud 2018 I pag. 265 = Cahiers des droits réels et de la propriété 2018 pag. 25 = Nicolas Saviaux in Aktuelle Juristische Praxis, AJP 2018 pag. 384 = Francesca Borio in «ius.focus» 2018 n. 1 pag. 5 = Regina E. Aebi-Müller in ZBJV 2018 pag. 403 = Denis Piotet/Sophie Martin in Baurecht 2018 pag. 169).

A tale proposito si rimanda alla dissertazione di Diel Tatjana Schmid Meyer, *Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan, Ausgewählte Aspekte*, Diss. Luzern 2015; cfr. in proposito la recensione di Roland Pfäffli in Jusletter del 22.2.2016 = Roland Pfäffli in BN 2016 pag. 253.

5. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE: DIRITTO D'USO SUL GIARDINO)

Nel registro fondiario è iscritto come servitù prediale un «diritto d'uso sul giardino». Dal testo del contratto si evince inequivocabilmente che l'uso del giardino è limitato alla messa a dimora di piante basse, vale a dire ortaggi, erbe aromatiche, fiori e piccoli arbusti. L'allestimento di strutture mobili (pergola, tavoli, sedie e grill) non è quindi compatibile con la servitù, benché il proprietario del fondo gravato abbia tollerato questa prassi sia al momento dell'acquisto del fondo gravato che negli anni a seguire.

Una prassi che dura da anni non può determinare l'ampliamento di una servitù (per usucapione).

(SENTENZA N. 5A_473/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 30.4.2018).

Oggi come allora, la nostra passione è immutata, così come l'impegno a fornire ai cittadini un'acqua di qualità: buona, economica, ecologica.

Scopri il concorso fotografico del 125° su www.ail.ch

125°
acquedotto
di Lugano

1894-2019

ail

Aziende Industriali di Lugano (AIL) SA • CP 5131, 6901 Lugano • tel. +41(0)58 470 70 70 • fax +41(0)58 470 77 96 • info@ail.ch • www.ail.ch

Anche su questo il Tribunale federale ha nuovamente richiamato l'attenzione sulla gerarchia valida per l'interpretazione delle servitù, ossia quanto disposto dall'art. 738 CC. Nello specifico: determinante ai fini dell'interpretazione è in primo luogo l'iscrizione nel registro fondiario (parola chiave ad es. «diritto di passo»). Solo se questa iscrizione non è chiara, in secondo luogo ed entro i limiti dell'iscrizione si può ricorrere al titolo dell'acquisto, ossia al contratto costitutivo della servitù (tenore della servitù). Se neanche il titolo dell'acquisto è concludente, in terzo luogo ed entro i limiti dell'iscrizione nell'estensione della servitù può risultare dal modo con cui fu esercitata per molto tempo, pacificamente e in buona fede. In via del tutto eccezionale il Tribunale federale ha scelto di non tener conto di questi principi ma di dare la precedenza alla pubblicità naturale.

(DTF 137 III 145)

6. SERVITÙ (INTERPRETAZIONE: DIRITTO DI PASSO)

Un diritto di passo pedonale e carraio il limitato già esistente potrebbe in futuro essere utilizzato per accedere a un garage interrato di nuova realizzazione raggiungibile con un ascensore per autovetture. Per poter parcheggiare le auto in questo garage, i titolari della servitù devono fermarsi davanti all'ascensore insistente sul terreno del proprietario del fondo gravato, far salire l'ascensore dopodiché entrare con l'auto nella cabina dell'ascensore e scendere quindi nel garage. L'attesa dell'ascensore dura di norma dai due ai tre minuti. Ci si è dunque chiesti se stare lì ad aspettare l'ascensore rappresentasse una violazione del senso e dello scopo di un diritto di passo carraio. L'istanza inferiore (Tribunale amministrativo del Canton Zurigo) ha ritenuto la cosa lecita, perché un diritto di passo carraio include ad esempio la possibilità di sostare con il veicolo per un breve lasso di tempo, necessario per caricare e scaricare merci o per azionare un portone scorrevole o il cancello di un giardino.

(CFR. SENTENZA N. 5C.199/2002 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 17.12.2002 consid. 3.2).

Il Tribunale federale ha ritenuto questa interpretazione come non arbitraria. In altre parole: si tratta nello specifico caso di una sosta lecita in quanto breve e involontaria, e non di un illecito parcheggio su un accesso gravato da un diritto di passo.

(SENTENZA N. 1C_115/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 14.6.2017).

7. SERVITÙ (DIRITTO ALLA CANCELLAZIONE)

Quando una servitù abbia perduto ogni interesse per il fondo dominante, il proprietario del fondo serviente ne può chiedere la cancellazione (art. 736 cpv. 1 CC). Se nel fondo dominante vi è ancora un interesse, ma di lieve importanza in confronto alla gravità dell'onere gravame, la servitù può essere riscattata o ridotta mediante indennità (art. 736 cpv. 2 CC). Nel caso di specie, si trattava di una servitù iscritta nel registro fondiario con la menzione «diritto di passo pedonale e carraio», che doveva essere cancellata su richiesta del proprietario del fondo serviente. Quest'ultimo rivendicava il fatto che, nel frattempo, era stato costruito un altro accesso al fondo dominante. Ciò non sarebbe di per sé sufficiente per far valere il diritto alla cancellazione ai sensi dell'art. 736 CC.

Determinante ai fini dell'interpretazione della servitù è la gerarchia prevista dall'art. 738 CC. Circostanze e motivi personali dei contraenti originari (estranei al contratto di servitù) non possono essere presi in considerazione se (come nel caso di specie) non pertinenti al procedimento. Non è stato quindi possibile cancellare la servitù.

(SENTENZA N. 5A_372/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 2.11.2017 = La Semaine Judiciaire, Semjud 2018 I pag. 205 = Cahier des droits réels et de la propriété 2018 pag. 16 = Sophia Rovelli in «ius.focus» 2018 n. 3 pag. 4 = Paul-Henri Steinauer in Baurecht 2018 pag. 193).

Nota: riferimento viene fatto anche a un caso analogo

(SENTENZA N. 5D_176/2015 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 21.11.2016 = La Semaine Judiciaire, Semjud 2017 I pag. 193).

La cancellazione della servitù potrebbe essere possibile laddove si trattasse di una servitù legale (diritto di passo necessario ai sensi dell'art. 694 CC). Questo però doveva potersi esplicitamente dedurre dalla menzione riportata nel registro fondiario. In un altro caso, in conformità con quanto disposto all'art. 736 CC, il tribunale ha disposto la cancellazione di una servitù iscritta con la menzione «diritto d'uso gratuito del parcheggio». Il proprietario del fondo dominante non voleva (più) semplicemente utilizzare i parcheggi, il che risultava essere conforme al testo, ma voleva amministrarli e renderli quindi accessibili anche ad altri proprietari di fondi, il che equivaleva praticamente a un usufrutto. In virtù dei principi del vincolo e della fissazione delle

tipologie, una servitù che per il suo tenore costituisce un usufrutto non può essere oggetto di una servitù prediale. Poco importa che nel registro fondiario, a fronte del fondo con servitù, sia annotata una restrizione di diritto pubblico della proprietà riguardo ai parcheggi in virtù della quale i parcheggi in questione devono servire da posti auto riservati ai visitatori per un fondo «terzo».

(SENTENZA N. 5A_698/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 7.3.2018 = 144 III 88 = Christina R. Kämpf in «ius.focus» 2018 n. 4 pag. 4).

8. RICORSO IN MATERIA DI REGISTRO FONDIARIO (VALORE LITIGIOSO)

Delle decisioni in rapporto diretto con il diritto civile pronunciate in applicazione di norme di diritto pubblico fanno parte anche quelle sulla tenuta del registro fondiario, ad esempio quelle sul rifiuto di iscrizione nel registro fondiario (art. 72 cpv. 2 lett. b cifra 2 LTF). Tali decisioni soggiacciono al ricorso in materia civile.

Per quanto riguarda le cause di carattere pecuniario, per potersi appellare al Tribunale federale il valore litigioso minimo non deve essere inferiore a CHF 30 000 (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF).

Se per contro la causa non è di carattere pecuniario, il ricorso in materia civile è comunque ammissibile (si vedano le delimitazioni e gli esempi citati da Bettina Hürlimann-Kaup nella Festgabe für Roland Pfäffli, BN 2014 pag. 252 seg.).

Quando il valore litigioso non raggiunge l'importo minimo di CHF 30 000, il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). In tutti i casi il ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF) è ammesso in caso di violazione di diritti costituzionali.

(SENTENZA N. 5A_518/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 20.4.2018 = DTF 144 III 310 = Praxis 2018 n. 105 con note redazionali di Roland Pfäffli).

Si tratta di una precisazione della prassi. Nel caso concreto (iscrizione di un diritto d'abitazione nel registro fondiario) il valore litigioso minimo era ampiamente superato, motivo per cui la questione dell'entrata in materia non si poneva. Il Tribunale federale tuttavia ha valutato attentamente la questione dell'entrata in materia, per far capire chiaramente che per le decisioni future i «paletti» sono stati messi.

Alcuni mesi più tardi, in un'altra senten-

za, il Tribunale federale si è nuovamente confrontato con la questione e ha stabilito quanto segue:

«Come ha nel frattempo chiarito il Tribunale federale, il rifiuto di procedere a un'iscrizione nel registro fondiario è di carattere pecuniario e soggiace al ricorso in materia civile solo se il valore litigioso non è inferiore a CHF 30 000.»

Si deve presumere quindi che con «rifiuto di procedere a un'iscrizione nel registro fondiario» il Tribunale federale intenda unicamente la notificazione formale di un negozio giuridico intesa a dar luogo a un'iscrizione o a una modifica nel registro fondiario. Non riguarda invece ad esempio il rifiuto di dar seguito a una richiesta di comunicazione di informazioni o di consultazione ai sensi dell'art. 970 CC. In questo caso non si tratta di una causa di carattere pecuniario.

(SENTENZA N. 5A_250/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 12.7.2018 consid. 1.1.):

9. PUBBLICITÀ DEL REGISTRO FONDIARIO

Chi rende verosimile un interesse ha diritto di consultare il registro fondiario o di farsene rilasciare estratti (art. 970 cpv. 1 CC).

È sufficiente un interesse giuridico o effettivo. Un interesse giuridico presuppone un rapporto interno funzionale, che sussiste quando la persona che sul fondo vanta un diritto reale o riconosciuto dal Codice delle obbligazioni in ragione della sua condizione giuridica prende visione dell'iscrizione che sta alla base del suo diritto e delle iscrizioni che precedono il suo diritto nella classifica della garanzia reale. Un interesse effettivo presuppone un rapporto di prossimità qualificata con quella parte del registro fondiario che si intende consultare.

È necessario quindi che alla persona che fa richiesta di consultazione ne derivi un vantaggio personale, attuale e concreto che non potrebbe ottenere qualora non potesse consultare il registro fondiario. Nel caso di specie era stata chiesta una copia di un patto di compera concluso una ventina di anni prima da una società anonima che nel frattempo era stata cancellata dal registro di commercio. Il fatto di essere l'ultimo consigliere del consiglio di amministrazione, di cui però all'atto della sottoscrizione del patto non faceva parte, non era sufficiente per potergli rilasciare copia del contratto.

(SENTENZA N. 5A_747/2017 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 14.2.2018).

In determinati casi, tuttavia, anche senza far valere un interesse, ognuno ha diritto di ottenere informazioni o un estratto di determinati dati giuridicamente efficaci iscritti nel libro mastro (cfr. art. 970 cpv. 2 e 3 CC e art. 26 ORF).

10. RETTIFICAZIONE DEL REGISTRO FONDIARIO (RIPRESA DI DATI)

In fase di passaggio alla tenuta informatizzata del registro fondiario, durante la ripresa dei dati del registro fondiario cartaceo, fu modificata la menzione di una servitù. Nel registro fondiario cartaceo l'iscrizione era la seguente: «Accettazione di immissioni agricole in favore del Comune X.». Nel registro EDP l'iscrizione fu riportata come segue: «Obbligo di accettazione di immissioni agricole eccessive in favore del Comune X.». Non si è trattato né di una svista né di un errore di scritturazione, che possono essere rettificati d'ufficio (art. 977 cpv. 3 CC e art. 141 ORF), bensì di una modifica apportata consapevolmente dall'ufficio del registro fondiario. In un caso di questo genere, per modificare l'iscrizione è necessario avviare un'azione tendente a rettificare il registro fondiario (art. 975 CC).

(SENTENZA N. 5A_250/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 12.7.2018 = Iris Höhner in «ius.focus» 2018 n. 9 pag. 5, a conferma della sentenza di istanza inferiore del Tribunale cantonale di Friburgo del 9.2.2018 = Freiburger Zeitschrift für Rechtsprechung, FZR 2018 pag. 33).

11. DECESSO DI UN SEMPLICE SOCIO

Se una società semplice ha solo due soci, si può pattuire che in caso di decesso di uno dei soci la quota del socio deceduto passi al socio sopravvissuto.

Un simile accordo rappresenta una disposizione liquidativa consentita, in virtù della quale il socio sopravvissuto diventa proprietario esclusivo del patrimonio sociale (inclusi eventuali fondi) (cfr. Heinz Hausheer/Roland Pfäffli, ZBJV 1994 pag. 41, sulla base della DTF 119 II 119). In caso di decesso, all'ufficio del registro fondiario va prodotto un certificato di morte del socio deceduto unitamente alla prova dell'esistenza della citata clausola liquidatoria, con l'indicazione che da allora tale clausola non è stata oggetto di alcuna modifica.

Nel caso di specie, sulla base della documentazione citata, il socio sopravvissuto è stato regolarmente iscritto nel registro fondiario come proprietario esclusivo.

A una data successiva un erede del socio deceduto, sulla scorta di un certificato ereditario, voleva far iscrivere nel registro fondiario gli eredi riconosciuti come comunione di eredi. L'ufficio del registro fondiario si è giustamente rifiutato di dar seguito alla richiesta. Si tratta di una procedura di diritto societario che prevale sul diritto successorio. Gli eredi del socio deceduto hanno diritto solo alla quota di liquidazione. A questo si aggiunge il fatto che nel frattempo il fondo era già stato alienato. In un caso di questo genere l'erede deve avviare un'azione tendente a rettificare il registro fondiario (art. 975 CC) che, nel caso di specie, difficilmente produrrà esiti positivi in quanto giuridicamente non ci sono reali margini di manovra. ■

(SENTENZA N. 5A_237/2018 DEL TRIBUNALE FEDERALE del 3.7.2018 = Praxis 2018 n. 143 = Luca Sprecher in «ius.focus» 2018 n. 9 pag. 3).



***ROLAND PFÄFFLI**

Notaio e prof. titolare di diritto privato all'Università di Friburgo e consulente presso Von Graffenried Recht. Pres. Comm. d'esame per il notariato del Canton Berna.

UN OSTACOLO AI RISANAMENTI

Il periodo di divieto della disdetta previsto dal diritto di locazione riserva regolarmente brutte sorprese ai proprietari e ai gestori di immobili residenziali e commerciali. L'unico modo per evitarle è una buona conoscenza della legge e una stretta collaborazione fra le due parti.

TESTO - DANIEL BARBEN & PATRIK SCHLAGETER*

▶ CONOSCERE LA LEGGE È SEMPRE PIÙ IMPORTANTE

La realtà professionale quotidiana di un gestore immobiliare è impegnativa e caratterizzata da obiettivi chiari dei suoi committenti, da un aumento delle esigenze dei locatari e in particolare da norme del diritto di locazione non sempre chiaramente definite. Le sue conoscenze giuridiche devono essere pertanto sempre più solide.

Un aspetto di ricorrente attualità riguarda il periodo di divieto della disdetta nell'ambito della locazione, disciplinato dall'articolo 271a capoverso 1 lettera e capoverso 2 CO. L'obiettivo del periodo di divieto, che si estende per tre anni, è di proteggere il locatario da minacce di ritorsione del padrone di casa, contro le quali avrebbe potuto difendersi con successo in una vertenza locativa. Una volta entrato in vigore, questo divieto può rappresentare un notevole fattore di rischio per il proprietario e il gestore dell'immobile, anche al di là del rapporto di locazione individuale, ad esempio qualora a essere messo improvvisamente in discussione fosse un imminente un progetto di ristrutturazione dell'intero edificio. Il problema è che questo periodo di divieto può essere innescato già da piccole vertenze al di fuori di un procedimento di conciliazione o giudiziario.

UN CASO CONCRETO CON ESITO NEGATIVO

Un locatario chiede una riduzione della pigione in seguito a diminuzione del tasso d'interesse di riferimento. Su richiesta del locatore, il gestore indica sul modulo ufficiale la pigione ridotta che ha calcolato. Il locatario non è d'accordo con i calcoli e con quello che considera un forfait annuo eccessivo dell'1% per l'aumento delle spese. Formula pertanto una controproposta in cui la pigione netta è inferiore di CHF 16.00 al mese. Il proprietario informa il gestore di essere d'accordo con la proposta del locatario. Il gestore omette tuttavia di informare tempestivamente il locatario, che si rivolge all'organo di conciliazione locale. Una volta venuto a conoscenza del procedimento in corso, il gestore contatta immediatamente il locatario informandolo della decisione del proprietario. A quel punto il locatario ritira la richiesta.

Tutto bene quel che finisce bene? Niente affatto. Due anni dopo quell'episodio, il proprietario decide di effettuare una ri-



strutturazione totale e invia in tempo utile una disdetta a tutti i locatari. Tra questi c'è anche quello coinvolto nella precedente vertenza sulla pigione, che impugna immediatamente la disdetta. In sede di procedimento afferma che questa è stata pronunciata all'interno del termine di preavviso di tre anni (art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 4 CO), scattato successivamente alla vertenza sulla riduzione della pigione. Risultato: il tribunale gli dà ragione, la disdetta viene considerata abusiva e annullata. Ma non finisce qui: l'accertamento giudiziario comporta l'inizio di un nuovo periodo di divieto della disdetta di tre anni.

“
Il diavolo si nasconde
fra i dettagli.”
”

Quanto al gestore si vede rimproverare una grave violazione dell'obbligo di diligenza e si trova coinvolto in un caso di responsabilità civile: dimenticando di informare il locatario ha fatto scattare un periodo di divieto della disdetta senza rendersene conto. Inoltre ha omesso di avvisare il proprietario, prima che questi decidesse di effettuare i lavori di ristrutturazione, sul rischio a cui andava incontro, mettendolo in una situazione molto difficile: il progetto di ristrutturazione è cantierabile, diversi locatari hanno già

lasciato l'immobile, ma a causa del periodo di divieto di almeno altri tre anni tutto è bloccato.

QUANDO SUBENTRA IL PERIODO DI DIVIETO DELLA DISDETTA?

Di che cosa devono essere al corrente oggi gestori e proprietari per non ritrovarsi in una simile impasse? Un periodo di divieto subentra se il locatore risulta ampiamente soccombente in un procedimento di conciliazione o giudiziario connesso al rapporto di locazione, ritira o riduce sensibilmente una pretesa nei confronti del locatario, rinuncia ad adire il giudice o conclude un accordo con il locatario. Decorre inoltre se il locatario può provare con documenti scritti di essersi accordato con il locatore, fuori di un procedimento di conciliazione o giudiziario, circa una pretesa derivante dalla locazione. Come mostral'esempio i periodi di divieto della disdetta possono susseguirsi in serie. Fanno eccezione le disdette straordinarie ai sensi dell'articolo 271a capoverso 3 CO. In genere i lavori di ristrutturazione totale non rientrano in questo criterio.

ATTENZIONE A QUANDO SI CONTESTA LA PIGIONE INIZIALE

Affinché un rapporto di locazione sia tutelato da un periodo di divieto della disdetta, legge e commenti richiedono che la vertenza sia rilevante e abbia una determinata portata. Quisquillie e procedimenti giudi-



Affinché un rapporto di locazione sia tutelato da un periodo di divieto della disdetta, legge e commenti richiedono che la vertenza sia rilevante e abbia una determinata portata.



ziari avviati abusivamente dal locatario non comportano un periodo di divieto. Tuttavia, poiché né il legislatore né la giurisprudenza corrente definiscono criteri chiari, all'atto pratico la responsabilità ricade sui gestori: sono loro infatti, a dover valutare a quali rapporti di locazione si applicano i periodi di divieto. A tale proposito è importante sottolineare che essendo i procedimenti dinanzi alle autorità arbitrali gratuiti e avendo la maggior parte dei locatari sottoscritto scrupolose assicurazioni di protezione giuridica, il rischio di innescare involontariamente un periodo di divieto tramite un procedimento o un accordo è relativamente elevato. Particolarmente rischioso è un accordo giudiziale o extragiudiziale in caso di contestazioni relative alla pigione iniziata ai sensi dell'articolo 270 CO.

EDIFICI ESISTENTI DA RISTRUTTURARE

Quello del periodo di divieto della disdetta e del connesso rischio di responsabilità che incombe sul gestore immobiliare è un tema destinato a diventare sempre più importante: Da un lato perché a breve e medio termine saranno numerosi gli immo-

bili da sottoporre a risanamento e dall'altro perché in particolare i proprietari istituzionali sono sottoposti a una forte pressione in termini di investimenti e performance. Questo ne spiega gli investimenti in risanamenti ciclici su larga scala e in immobili nuovi con potenziale di affittabilità in sostituzione di quelli bisognosi di risanamento. Ne consegue che i rispettivi immobili devono essere affittati e le procedure di ricorso contro le disdette sono inevitabili.

PROPRIETARI E GESTORI DEVONO COOPERARE

Per impedire che i periodi di divieto della disdetta ostacolino e ritardino inutilmente progetti di risanamento, i gestori devono essere particolarmente vigilanti. Spetta a loro eludere quelli evitabili e contribuire a definire il momento migliore per realizzare questi progetti. L'obiettivo deve essere di poter disdire il rapporto di locazione in tempo utile, per via ordinaria e senza rischi. Per riuscirci è necessario che gestori e proprietari collaborino strettamente e sul lungo periodo e abbiano una buona intesa. Più i primi ne capiscono di strategia immobiliare, meglio possono impostare il proprio lavoro.

Chiunque venga convocato da un locatario dinanzi all'organo di conciliazione o intenda far valere le proprie pretese adendo le vie legali deve essere preparato a un procedimento e alle sue possibili conseguenze. Chi come proprietario soccombe o accetta un accordo per il quieto vivere, in genere lo sconta con il divieto di poter disdire la locazione. In questi casi è meglio non replicare e accettare la situazione senza cerca-

re lo scontro. Naturalmente chi vede buone possibilità di vincere una causa deve andare avanti. ■



***DANIEL BARBEN**

L'autore è sostituto CEO della CSL Immobilien AG e responsabile del servizio giuridico.



***PATRIK SCHLAGETER**

L'autore è fiduciario immobiliare con diploma federale presso la CSL Immobilien AG e responsabile del settore gestione.

amministri immobili?

per i professionisti

risparmi subito + dell'80% del lavoro

Adatto a residenze abitative di Reddito o P.P.P., residenze vacanze, residenze studentesche, centri commerciali, uffici, parcheggi con abbonamenti.

Richiedi subito la nostra dimostrazione gratuita!

anche per i privati

sostituisci subito i fogli Excel

I conguagli sono automatici con un solo click. Gli scoperti degli inquilini si vedono in tempo reale. Amministri in modo semplice il patrimonio. Molto semplice da imparare.

tel. 091 9500780
www.immoware.swiss



sconti per associati SVIT



LA LEX KOLLER E L'ACQUISTO DI AZIONI

L'acquisto di una partecipazione da parte di una persona all'estero sottostà alla Lex Koller se c'è di mezzo una società immobiliare. Se viola la legge, l'acquisto è nullo. Questa caratteristica va pertanto accuratamente verificata in tempo utile.

TESTO - OLIVER RÜDLINGER*

▶ CAMPO D'APPLICAZIONE DELLA LAFE

La legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE) limita l'acquisto di fondi da parte di persone domiciliate in altri Paesi. Tale acquisto è soggetto ad approvazione dell'autorità cantonale. La legge prevede un catalogo molto restrittivo di criteri di concessione (per esempio in ambito bancario e assicurativo) e pertanto l'acquisto è autorizzato solo raramente. Di conseguenza è determinante sapere se una transazione è soggetta o meno alla LAFE. Tre sono in linea di massima le condizioni che devono essere soddisfatte.

1. L'ACQUIRENTE È UNA PERSONA ALL'ESTERO

Per persone all'estero si intendono in particolare quelle con domicilio all'estero. Anche gli stranieri domiciliati in Svizzera sono equiparati a stranieri fin tanto che non sono in possesso del permesso C. Fanno eccezione i cittadini UE e AELS, per i quali è sufficiente il domicilio legale ed effettivo in Svizzera.

Le persone giuridiche sono considerate persone all'estero se hanno la sede statutaria o effettiva all'estero (indipendentemente dal fatto che la società sia gestita da svizzeri). Anche le persone giuridiche con sede in Svizzera possono tuttavia essere considerate persone all'estero se una persona ha una posizione predominante fuori dalla Svizzera. Questo scenario viene supposto qualora una persona detenga all'estero più di un terzo del capitale o abbia diritto di voto.

2. L'OGGETTO È UN FONDO CON OBBLIGO DI APPROVAZIONE

Sono considerati fondi oggetto di approvazione - fatta eccezione per alcuni casi - immobili prettamente residenziali (se non fungono da abitazione principale dell'acquirente), terreni edificabili non utilizzati e costruzioni vuote (in linea di massima indipendentemente dalla zona in cui sorgono) ed edifici della pubblica amministrazione.

Non sono considerati soggetti con obbligo di approvazione immobili commerciali (cosiddetti fondi per stabilimenti d'impresa), vale a dire fondi utilizzati per scopi commerciali (es. edifici amministrativi e industriali, edifici di produzione e di deposito, uffici, centri commerciali, negozi, atelier di artigiano, studi medici, alberghi e ristoranti).

Gli immobili commerciali e abitativi a uso misto possono essere considerati fondi esenti da approvazione qualora la parte destinata ad abitazione non superi determinati valori soglia.

Gli immobili commerciali e abitativi a uso misto possono essere considerati fondi esenti da approvazione qualora la parte destinata ad abitazione non superi determinati valori soglia (non definiti chiaramente). Nella pratica si pongono alcuni difficili aspetti delimitativi e interpretativi, ai quali vanno aggiunte pratiche cantonali diverse.

3. LA TRANSAZIONE È UN ACQUISTO AI SENSI DELLA LEGGE KOLLER

Il criterio dell'acquisto viene interpretato in senso lato e comprende, oltre alla transazione, anche la concessione di diritti (es. diritto di costruzione, usufrutto, diritto di abitazione e diritti che attribuiscono una posizione simile a quella del proprietario; es. un contratto di pigione a lungo termine o finanziamenti).

Alla stessa stregua è considerato l'acquisto di azioni non quotate a una borsa svizzera da parte di una persona giuridica il cui «scopo effettivo» è acquistare fondi soggetti ad approvazione. L'acquisto di una sola azione rientra già nel campo di applicazione della legge.

PARTECIPAZIONE SOCIETARIA

Il possesso da parte di uno straniero di una partecipazione societaria può già rap-

presentare una condizione di acquisto soggetta ad approvazione secondo la Lex Koller, sebbene non venga acquistato direttamente un fondo in Svizzera. La transazione rientra nel campo di applicazione della LAFE se è coinvolta una società immobiliare ai sensi della Lex Koller.

La LAFE cita come criterio unicamente lo «scopo effettivo» della società, ma non contiene disposizioni e valori soglia precisi per poter determinare a partire da quando sussista una società immobiliare.

Di conseguenza, in sede di valutazione la prassi non è unitaria e le autorità dispongono di un potere discrezionale relativamente ampio. Per valutare se l'acquisto di una partecipazione sia soggetto o meno ad approvazione ci si può basare sui tre criteri seguenti. Nessun criterio da solo è determinante e nel singolo caso ve ne sono altri validi che potrebbero essere presi in considerazione.

In ultima analisi a essere decisive sono le contingenze specifiche, il che richiede un giudizio di valore.

1. SCOPO STATUTARIO

Un primo riferimento è rappresentato dallo scopo della società, in particolare se questo è puramente immobiliare o fortemente focalizzato a un'attività immobiliare.

2. PRECEDENTE ATTIVITÀ COMMERCIALE

Indipendentemente dall'obiettivo statutario va esaminato anche lo scopo concreto della società, che viene valutato sulla base della passata attività commerciale, ponendo l'accento sui fondi oggetto di approvazione. Va verificato in particolare se la società ha acquistato, venduto o sviluppato attivamente in passato fondi simili e con quale obiettivo.

3. QUOTA DI FONDI SOGGETTI ALLA LEX KOLLER

Un elemento centrale è infine quello della quota, rispetto agli attivi, di fondi soggetti ad approvazione e detenuti direttamente o indirettamente dalla società. Anche qui non esistono né regole fisse su come effettuare la valutazione né una prassi unitaria da parte delle autorità cantonali.

Un criterio diffuso è l'analisi della quota di fondi soggetti ad approvazione (vale a dire senza i cosiddetti fondi per stabilimenti d'impresa) rispetto agli attivi complessivi consolidati della società (quota). Anche qui sussistono pratiche diverse, riguardanti per esempio in che misura vengono presi in considerazione immobili abitativi/commerciali. Punto di partenza dell'analisi sono i valori contabili, ma anche quelli di mercato sembrano avere la loro importanza. È opportuno pertanto calcolare la quota in base a entrambi.



La Lex Koller non contiene una definizione estensiva di condizioni che richiedono l'obbligo di approvazione.



Ai fini della valutazione si raccomanda di calcolare le quote con metodi diversi per capire come si modificano (e con essi la valutazione) cambiando il modo di calcolarli.

Anche nella valutazione delle quote così calcolate non sono definiti – a parte alcune regole approssimative – valori soglia fissi soddisfacendo i quali una società non venga considerata società immobiliare ai sensi della Lex Koller. Nel caso delle società immobiliari in senso stretto (vale a dire società che non praticano altre attività se non quella immobiliare) i requisiti sono in genere più severi (e di conseguenze vengono richieste meno quote) rispetto a società immobiliari in senso lato (vale a dire società che praticano anche attività non immobiliari). Determinanti sono in ultima analisi le contingenze del singolo caso.

CONCLUSIONE

La Lex Koller non contiene una definizione estensiva di condizioni che richiedono l'obbligo di approvazione. Nel suo campo

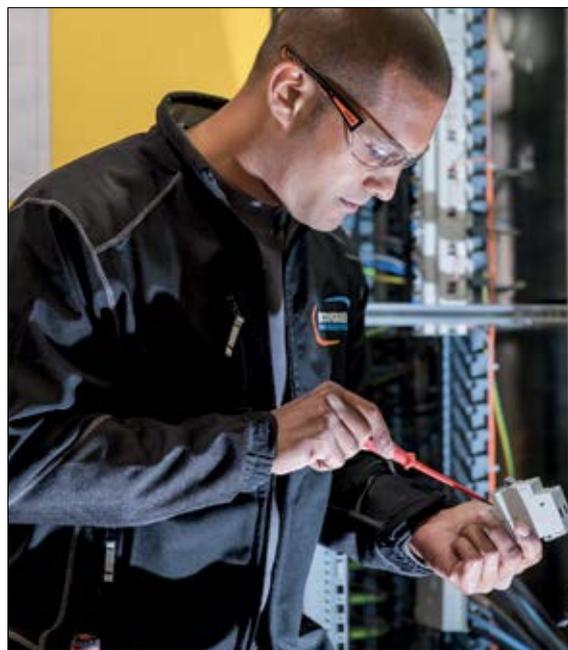
di applicazione rientra per esempio l'acquisto da parte di una persona anche di una sola azione di una società immobiliare ai sensi della legge. Se una persona all'estero acquisisce una partecipazione in una società con fondi (direttamente o indirettamente gestiti) in Svizzera, è consigliabile verificare accuratamente l'eventuale applicazione della Lex Koller. La valutazione viene effettuata sulle contingenze attuali e richiede pertanto un giudizio di valore. Mancano infatti criteri di analisi e soglie di valore chiari. Sulla base di vari parametri è tuttavia possibile prevedere se sussiste un obbligo di approvazione.

In caso di dubbi è opportuno rivolgersi alla competente autorità cantonale. Un negozio giuridico concluso in violazione della Lex Koller è infatti nullo e può anche comportare sanzioni penali. ■



*OLIVER RÜDLINGER

L'autore è avvocato presso la Bär & Karrer AG ed è specializzato in diritto edilizio e immobiliare.



Nuovo nome. Stessa qualità.

Manteniamo il primato nell'impiantistica per edifici.

Alpiq InTec si chiama ora Bouygues Energies & Services InTec

Elettro | Tecnica del freddo | ICT Services | Security & Automation
Riscaldamento, Ventilazione, Climatizzazione, Sanitari | Technical Services

Le nostre sedi: Rivera, Bodio, Locarno, Mendrisio

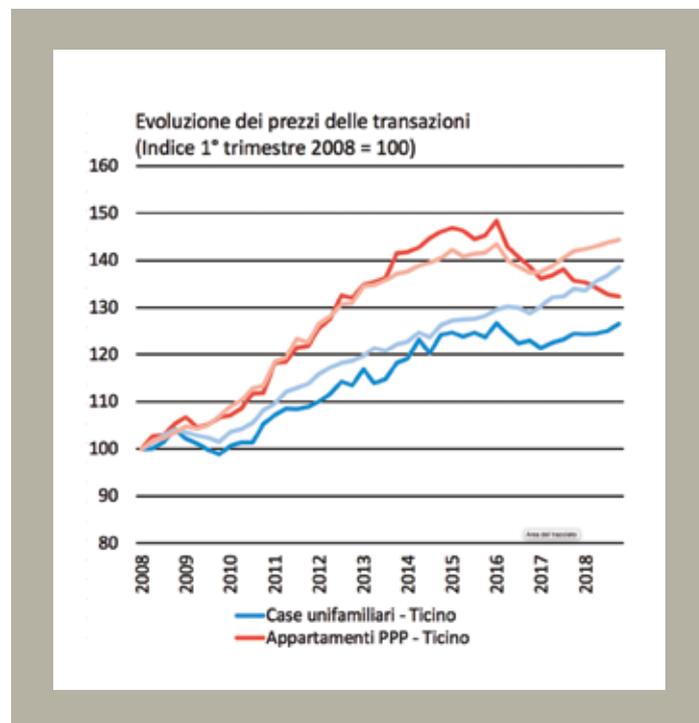
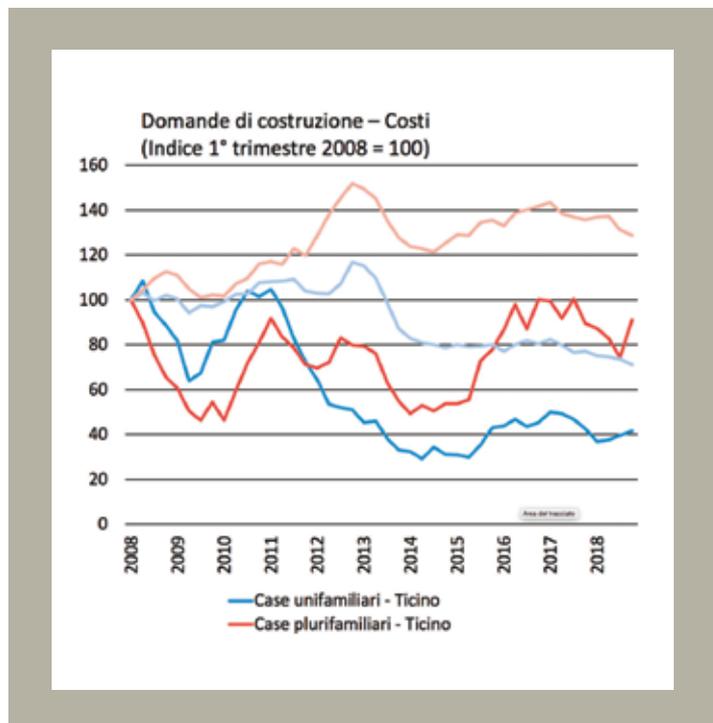
Bouygues E&S InTec Svizzera SA
Tel. +41 58 261 00 00
info.intec.ticino@bouygues-es.com
bouygues-es-intec.ch



TRANSIZIONE, TRA MINACCE E OPPORTUNITÀ

L'economia svizzera non è dinamica come l'anno precedente, ma dovrebbe continuare a svilupparsi positivamente anche quest'anno: la crescita del prodotto interno lordo (PIL) dovrebbe raggiungere nel 2019 l'1,6%. Tuttavia, la crescita dei consumi privati è inferiore alla media registrata negli scorsi anni.

TESTO - WÜEST PARTNER SA



▶ ALLOGGI IN LOCAZIONE: AUMENTO DELLO SFITTO E RALLENTAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

In questo segmento si registra ancora una significativa eccedenza di offerta: a metà del 2018 erano disponibili 59.000 unità abitative, di cui ca. 4'000 in Ticino.

Ciò manterrà la pressione sui canoni dell'offerta che nell'ultimo anno sono diminuiti del 2.1%, tendenza che si protrarrà anche nel 2019. L'interesse degli investitori immobiliari rimane molto alto, anche se la propensione al rischio è tendenzialmente in diminuzione. La selezione dei nuovi progetti è diventata più severa con particolare attenzione a location e corrispondenza del prodotto con la domanda locale, sia in termini di tipologie, sia di prezzi.

ALLOGGI PROPRIETÀ: NUOVO APPREZZAMENTO, TICINO IN CONTROTENDENZA

Grazie alla buona situazione economica e alle interessanti condizioni di finanziamento, molti acquirenti di appartamenti (PPP) hanno potuto realizzare il loro sogno di diventare proprietari. Nel 4. trimestre 2018 sono stati messi in vendita sul mercato 53.200 oggetti, con un incremento del 12.5%.

Inoltre, è aumentata la quota di appar-

tamenti PPP nel segmento di mercato più vantaggioso. A scala nazionale, permane la ripresa di crescita dei prezzi. Su base annua, si nota in particolare, un aumento dell'1.7% dei prezzi delle PPP e del 3.4% per le case monofamiliari. In controtendenza l'evoluzione dei prezzi delle PPP in Ticino, dove si registra un'ulteriore diminuzione nell'ordine del 2.5%. Da notare che dopo questa diminuzione, la crescita media dal 2000 ad oggi si assesta in Ticino a +130% e rimane pertanto ancora chiaramente al di sopra dell'evoluzione media registrata a livello nazionale (+95%).

NEGOZI: CAMBIAMENTO STRUTTURALE, NECESSITÀ DI INNOVAZIONE

Il contesto economico è attualmente piuttosto favorevole, ma le conseguenze del cambiamento strutturale del commercio al dettaglio sono sempre più percepibili sul mercato degli spazi commerciali. Nuove esigenze e abitudini dei consumatori si riflettono solo in parte sulla tipologia dell'offerta commerciale. In questo contesto la pressione sulle cifre d'affari rimane molto elevata. È necessario un radicale riorientamento verso soluzioni creative che mettano al centro il (nuovo) comportamento d'acquisto del consumatore.

SUPERFICI UFFICI: DOMANDA DI

SPAZI INVARIATI NEI GRANDI CENTRI

La domanda di spazi per uffici dovrebbe rimanere invariata grazie all'andamento positivo dei posti di lavoro nel settore dei servizi. Un parziale assorbimento degli sfiti dovrebbe contribuire, almeno nelle regioni più dinamiche, ad allentare la pressione sugli affitti. Le nuove dinamiche del mondo del lavoro e maggiore flessibilità (ad es. home-office e condivisione di servizi e spazi - coworking) richiedono meno superfici, nuove tipologie e modelli organizzativi. La sfida è appena cominciata.

CONCLUSIONE

Nuova offerta abitativa ancora in eccesso rispetto all'effettiva domanda. Conseguente riduzione dei canoni di locazione dei nuovi appartamenti immessi sul mercato e relativa pressione anche sul mercato dell'esistente.

Nel settore commerciale, sono necessari concetti innovativi che favoriscano un'ampia scelta di prodotti mirati alla mutata situazione e alle nuove esigenze. L'investimento immobiliare rimane comunque ancora molto attrattivo, ciò che contribuisce al mantenimento generale dei valori immobiliari, sia della proprietà che degli immobili di reddito. Si osservano comunque forti differenze regionali e settoriali.

2 MIO DI UNIQUE USER



Pubbligate i vostri annunci sul sito sul quale la maggior parte degli svizzeri cerca una nuova casa. Con oltre 2 milioni di Unique User* al mese e più di 100'000 annunci immobiliari, homegate.ch è il più grande portale immobiliare in Svizzera e uno dei siti web svizzeri più visitati in assoluto.

* Fonte: Google Analytics

X homegate.ch

Da noi i suoi clienti
trovano la propria casa.

LEGGE TRIBUTARIA: NOVITÀ RECENTI

Nel 2018 sono intervenute sul tema diverse innovazioni; tale evoluzione è destinata ad arricchirsi di nuovi capitoli, in particolare sull'imposizione del reddito locativo ove il dibattito sembra indirizzarsi verso una nuova decisiva fase, seguendo percorsi invero non sempre lineari.

TESTO - RICCARDO MARIA VARINI*



Edificio degli anni '60 a Paradiso in fase di risanamento completo.

(foto: Michele Nastasi)

► DETERMINAZIONE DELLA SOSTANZA IMPONIBILE IN CASO DI NUOVE COSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI IN ASSENZA DI UN VALORE DI STIMA AGGIORNATO

Dal 1 gennaio 2018 è entrata in vigore una serie di modifiche della Legge tributaria (LT), segnatamente la nuova versione dell'art. 42 cpv. 1 bis LT volta a codificare una prassi da tempo consolidata in seno all'amministrazione fiscale cantonale, costituente un'inflessione al principio secondo cui per le imposte ordinarie sulla sostanza fa stato il valore di stima ufficiale in vigore nel periodo fiscale interessato, e questo allorché siano in atto dei lavori di costruzione aventi carattere di miglioria suscettibili di modificarne il valore e ciò non abbia ancora trovato riflesso nel valore di stima ufficiale.

In tal caso l'autorità fiscale provvedeva infatti a titolo transitorio ad aggiungervi un importo pari al 60% delle relative spese di costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione sopportate sino ad allora dal contribuente, indipendentemente dal fatto che il relativo finanziamento fosse stato sopportato con mezzi propri o di terzi (cosiddetta prassi dell'imposizione del controvalore dell'investimento).

Il Messaggio governativo (7436 del 04.10.2017) spiega come, allorché il contribuente impiegando mezzi propri (es. capitali in conto bancario o mezzi di terzi, segnatamente crediti ipotecari), realizzi delle migliorie ad un proprio stabile, si presenta usualmente una lacuna in quanto, fra l'inizio dell'operazione edile e l'entrata in vigore della nuova stima, può intercorrere un certo lasso di tempo durante il quale i mezzi finanziari utilizzati non vengono più dichiarati dai contribuenti, rispettivamente il relativo debito viene posto in deduzione dagli attivi, mentre dall'altro ancora il controvalore dell'investimento non trova riscontro nelle stime ufficiali. Da qui il correttivo applicato per prassi pluriennale ma di recente contraddetto dalla Camera di diritto tributario¹, attesa l'assenza di una corrispondente base legale e ravvisando una cosiddetta lacuna impropria nella norma positiva, ovvero la mancanza di una regola che sarebbe opportuno o addirittura necessario introdurre nella LT, deduzioni confermate pure dal Tribunale federale² su ricorso di diritto pubblico da parte della DDC.

Ciò ha indotto il Governo a proporre una norma volta a colmare questo vuoto legislativo prendendo spunto da quanto previsto in altri cantoni in simile fattispecie (AI, GE, GL, LU, NW), ove spesso non viene aggiun-

to l'intero controvalore venale degli investimenti sostenuti dal contribuente, ma solo una determinata percentuale che può variare dal 100% al 70%; in merito altri cantoni non hanno ancorato simili correttivi nella propria legge tributaria, ma in decreti legislativi del parlamento (BE), in ordinanze o apposite direttive fiscali dell'esecutivo cantonale (ZH, SG, AG). La nuova normativa, accolta dal Gran Consiglio senza particolari discussioni, determina il supplemento nella misura pari al 70% delle relative spese di costruzione.

Oltre all'art 42 cpv. 1 bis LT è stato pure adattato in modo coordinato l'art. 158 cpv. 1 LT in tema di valutazione di immobili in costruzione ai fini delle imposte di successione e di donazione, nonché l'art. 86 cpv. 1 LT terza fase (nuova) in tema di capitale imponibile degli investimenti collettivi di capitale, che corrisponde alla sostanza immobiliare netta calcolata in base alle disposizioni per le persone fisiche, introducendo pure un analogo correttivo per gli immobili in corso di edificazione. L'art. 293 relativo all'imposta immobiliare comunale è rimasto immutato.

Da notare a titolo informativo come il parlamento abbia in precedenza adottato svariate proposte di modifica nell'ambito delle fiscalità immobiliare³, segnata-

mente il computo delle perdite aziendali con gli utili immobiliari (art. 134a LT), la valenza dei valori di stima ufficiale della sostanza immobiliare in caso di impugnazione della decisione di stima (art. 42 cpv. 1 LT), l'assoggettamento limitato delle persone fisiche assoggettate illimitatamente all'imposizione in un altro cantone per l'attività di commercio immobiliare svolta in Ticino (art. 3 cpv. 1 lett. d LT), l'estensione della responsabilità solidale per i compratori e i venditori di immobili siti nel cantone per le imposte dovute da un commerciante di immobili (persona fisica) senza domicilio fiscale in Svizzera per l'attività di commercio svolta su beni siti in Ticino (art. 12 cpv. 3 lett. c LT), l'eliminazione della soglia di capitale proprio minimo (20%) per il calcolo del capitale proprio occulto delle società immobiliari (art. 82 cpv. 1, art. 82 cpv. 2-3-4, art. 82 cpv. 5 LT)⁴.

DEDUCIBILITÀ DEI COSTI IN BASE ALLA NUOVA LEGGE SULL'ENERGIA (LENE)

La modifica è stata introdotta con la nuova LENE del 30.09.2016⁵, approvata dal popolo in sede di referendum, costituente un pacchetto di misure atto a ridurre il consumo di energia e promuovere l'efficienza energetica e il consumo di energie rinnovabili (Strategia energetica 2050), oltre a prevedere l'abbandono pianificato del nucleare.



All'art. 32 LIFD si autorizza il DFF a stabilire quali investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione.



In sede di dibattito parlamentare venne introdotta un'appendice con norme fiscali relative alle deduzioni sulla sostanza immobiliare privata (LIFD e LAID) volte a integrare i costi deducibili dei provvedimenti di risparmio energetico; all'art. 32 LIFD si autorizza così il Dipartimento federale delle finanze a stabilire quali investimenti destinati al risparmio energetico e alla protezione dell'ambiente possono essere assimilati alle spese di manutenzione (misure extra-fiscali di carattere incentivativo) comportanti un'inflexione alla sistematica tradizionale, perché interventi di miglioria; un terzo periodo al cpv. 2 assimila poi le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile sostitutivo alle spese di manutenzione. In sede di dibattito al Consiglio degli Stati il deputato Martin Schmid aveva perorato tale

proposta con il fatto che in tal modo si veniva ad evitare una disparità di trattamento fra il proprietario che operava una riattazione su immobili di nuova acquisizione rispetto a colui che procedeva ad una demolizione e ad una totale sostituzione. Il fine ultimo consiste nell'incentivare la realizzazione di edifici sostitutivi anziché promuovere la conservazione di quelli esistenti. Inoltre giusta il cpv. 2 bis, se i costi di investimento di cui al cpv. 2 e le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile sostitutivo non possono essere integralmente prese in considerazione nel corso del periodo fiscale nel quale sono state sostenute, la parte che non si è potuta dedurre potrà essere riportata nei due periodi fiscali successivi⁶.

Nel contempo il Consiglio federale ha provveduto a sostituire l'Ordinanza concernente la deduzione dei costi di immobili del patrimonio privato in materia di IFD (Ordinanza sui costi di immobili 24.08.1992 - RS 642.116), con la nuova Ordinanza del 9 marzo 2018 destinata ad entrare in vigore il 1° gennaio 2020, opportunamente adattata alle nuove esigenze descritte.

Per quanto attiene le imposte cantonali dirette, agli art. 9 cpv. 3 e 3 bis LAID sono state introdotte disposizioni analoghe. Ai cantoni è assegnato un termine di due anni dall'entrata in vigore della nuova LENE per adattare le rispettive disposizioni tributarie (art. 72 v LAID).

Un nuovo stile per il bagno

**SANITAS
TROESCH**



Sanitas Troesch SA, Corso Elvezia 37, 6904 Lugano, Telefono: 091 912 28 50 www.sanitastroesch.ch



Per le residenze secondarie resta invece immutata l'imposizione del reddito locativo, pur con alcune modifiche per le spese deducibili.



NUOVA CIRCOLARE 7/2019: DEDUZIONI SUI PROVENTI DELLA SOSTANZA IMMOBILIARE PRIVATA

Il Ticino in proposito ha da poco messo a punto la nuova circolare 7/2019 del novembre 2018 che sostituisce la 7/2010 dell'aprile 2011. Detta circolare al punto 8 "Investimenti per il risparmio energetico" specifica a titolo esemplificativo sulla scia dell'attuale art. 31 cpv. 2 LIFD un elenco non esaustivo di provvedimenti deducibili atti a limitare la perdita di energia dell'involucro dell'edificio (cfr. art. 1 dell'Ordinanza del 24 agosto 1992 / lett. a), rispettivamente quelli volti a conseguire un'utilizzazione razionale dell'energia degli impianti domestici (lett. b). La circolare dovrà venire ulteriormente adattata di conseguenza.

Alla luce della recente evoluzione legislativa, le nuove disposizioni citate potrebbero subire mutamenti; in effetti stando al comunicato stampa del 15 febbraio la Commissione economia e tributi del Consiglio degli Stati, dando seguito ad una iniziativa del febbraio 2017 ha provveduto ad elaborare un progetto con varianti, volto ad affrontare l'annoso problema dell'imposizione del valore locativo dell'abitazione ad uso proprio adibita a scopo primario, dibattuto sin dagli anni 1980⁷.

In caso di defiscalizzazione, per garantire parità di trattamento con la categoria degli inquilini verrebbero a cadere anche molte deduzioni oggi ammissibili sulla casa propria, segnatamente il costo delle ipoteche gravanti l'immobile, nonché costi di manutenzione di ripristino, amministrativi e quelli assicurativi.

Per quanto attiene le poste sul risparmio energetico sopra menzionate, accolte in votazione popolare, onde non incorrere nella taccia di incoerenza, si intende optare per una via mediana, nel senso di espungere tali poste dalla LIFD e lasciarle come inserite ora a titolo facoltativo nella LAID, in seno alle relative legislazioni cantonali accanto a quelli per la cura di monumenti storici.

Tale soluzione non si presenta però scevra da complicazioni burocratiche, nel senso che l'autorità fiscale si troverebbe così a dover discernere sistematicamente fra costi di ordinaria manutenzione non più de-traibili, e quelli ecologicamente giustificati che ancora lo sono.

Per le residenze secondarie resta invece immutata l'imposizione del reddito locativo, pur con alcune modifiche per le spese deducibili⁸.

Il progetto innovativo contenente ben cinque varianti in merito al trattamento degli interessi passivi sicura fonte di dibattito, in quanto pur con gradazioni diverse esse sono più restrittive della soluzione attuale che permette la deduttibilità sino a concorrenze dei redditi della sostanza mobile ed immobile, è destinato a venir posto in consultazione prevedibilmente nel mese di aprile. ■

¹Sentenza inc. n. 80.2014.290 del 24 marzo 2016, RtiD I-2018 n.19T.

²STF 2C_422/2016 del 13 settembre 2017, cons. 6.4.

³Messaggio n. 7231 del 04.10.2016 relativo al progetto di modifica della LT del 21 giugno 1994 - Adeguamenti di alcune disposizioni in ambito immobiliare delle Legge tributaria.

⁴Samuele Vorpe, Novità legislative nel campo tributario, RtiD II-2018, pag. 610 ss. Tali modifiche sono entrate in vigore il 1.1.2017 (BU 2016, 529); cfr. pure Rapporto della Commissione speciale in materia tributaria n. 7231R del 21 ottobre 2016.

⁵Nuova Legge sull'energia (LEne) 30.9.2016 (RU 2017, 6839), Messaggio del CF 4.9.2013 (Foglio federale 2013, 6489), art. 32 cpv. 2, 2° e 3° periodo e 2 bis LIFD, art. 9 cpv. 3 lett. a e 3 bis LAID, allegato II n. 3, la cui entrata in vigore è stata aggiornata al 1.1.2020 (RU 2018, 1811).

⁶Samuele Vorpe, Novità legislative nel campo tributario, RtiD II-2018, pag. 595 ss.

⁷Si ricordino le iniziative promosse in passato dall'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), segnatamente quella denominata "Sicurezza dell'alloggio per i pensionati" sottoposta a votazione popolare il 23.09.2012, nonché alcune recenti iniziative cantonali tendenti ad abolire tale imposizione.

⁸NZZ 16 febbraio 2019, pag. 15.

ABBREVIAZIONI

- BU Bollettino ufficiale delle leggi
- DDC Divisione cantonale delle contribuzioni
- LAID Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni del 14 dicembre 1990
- LIFD Legge federale sull'imposta federale diretta del 14 dicembre 1990
- LT Legge tributaria del 21 giugno 1994
- RS Raccolta sistematica del diritto federale
- RtiD Rivista ticinese di diritto
- RU Raccolta ufficiale delle leggi federali



***RICCARDO MARIA VARINI**

Ispettore del registro fondiario e di commercio.

Il valore della Qualità senza tempo!

- ▶ **BUCALETTERE** condominiali
100% alluminio a norma CH
- ▶ **ZERBINI** Tecnici in Alluminio
Standard e su misura

Varbox Sagl

Via Laveggio 21 - 6850 Mendrisio
Tel. 091 210 13 12 - 076 447 55 79
www.varbox.ch - info@varbox.ch



BUCALETTERE 100% Alluminio Swiss Norm



ZERBINI Tecnici in Alluminio

LE INSIDIE DEL RINNOVAMENTO TOTALE

Nella proprietà per piani si deliberano spesso lavori di costruzione. Più rari sono i rinnovi totali, che hanno luogo soltanto ogni trenta o quarant'anni e che comportano delle sfide dal punto di vista tecnico e costruttivo. Ma non solo.

TESTO - AMÉDÉO WERMELINGER & CHRISTIAN MARBET*

È fondamentale coinvolgere il comitato nel processo di pianificazione o, se questo non esiste, costituire una commissione ad hoc.

► PRIMA E DOPO È UNA QUESTIONE DI SOLDI...

Un rinnovamento totale nella proprietà per piani presenta delle insidie. Sono necessarie una minuziosa pianificazione e una prudente strategia di rinnovo. A questo proposito può essere d'aiuto una procedura sistematica con una checklist (v. grafico a pagina seguente).

Un rinnovo sostanziale è sempre anche un fattore di costo. Raramente si riuscirà a far approvare un tale progetto se non sono presenti mezzi finanziari.

Molto spesso le banche non ritengono le comunità degne di credito, per questo è decisivo l'accumulo di un fondo di rinnovamento.

Stabilita la necessità di un rinnovamento totale, l'amministratore deve redigere un piano finanziario che mostri quando sono necessari quali mezzi e dove si possono ottenere.

Molto spesso questa fase comporta un aumento immediato dei contributi dei comproprietari, affinché nel giorno della delibera il rinnovo non fallisca a causa delle finanze. Ovviamente questo aumento del contributo è il primo passo critico per l'amministratore, che deve essere molto ben preparato. Si tratta di convincere i comproprietari che è per il bene del loro patrimonio.

...POI CI SONO LE DELIBERE...

È praticamente da escludere che si riesca a far approvare un rinnovamento totale con una sola delibera. L'amministratore deve avere un piano in proposito.

All'inizio si prende una decisione di principio con la quale si stabilisce di affidare all'amministratore l'incarico di occuparsi dei passi successivi per un rinnovamento totale.

Questa delibera richiede il riconoscimento della necessità di un intervento da eseguirsi con un supporto specialistico. L'amministratore deve farsi concedere un budget per poter presentare delle proposte di soluzione durante l'assemblea successiva. Questo budget tiene conto anche delle sue spese straordinarie, poiché un rinnovamento totale molto raramente rientra per contratto tra i servizi di base dell'amministratore.

All'assemblea successiva presenta un documento di base, possibilmente con diverse possibili soluzioni e procedura di rinnovamento modulare, sul quale i proprietari per piani devono deliberare. In base a questo documento si autorizza la procedura successiva. Nei casi molto complessi si ha una successiva fase di pianificazione cui segue la presentazione di una delibera di costruzione all'assemblea dei comproprietari.

A seconda della situazione di partenza concreta, possono rendersi necessarie altre

delibere, ad esempio una delibera sulla modifica della destinazione d'uso di uno spazio, la delibera sulla responsabilità per i difetti, ecc.

...CON IL QUORUM GIUSTO

È compito dell'amministratore stabilire quale sia il quorum corretto per la delibera. A questo proposito deve prima studiare il Regolamento e verificare poi se per legge esistono quorum obbligatori. Qui non è possibile fare un'analisi esaustiva dei quorum, ma occorre prendere in considerazione possibili ostacoli. Per le delibere di base molto spesso non si deve tener conto dei quorum legali per i lavori di costruzione (artt. 647c-647e CC), poiché a questo punto non si sa ancora come definire tali misure. Inoltre si tratta solo di azioni di preparazione, perciò spesso basta una delibera a maggioranza semplice.



È praticamente da escludere che si riesca a far approvare un rinnovamento totale con una sola delibera. L'amministratore deve avere un piano in proposito.



Non appena si tratta di deliberare su misure edilizie, è decisiva la distinzione tra lavori necessari e di lusso. A questo proposito occorre ricordare che per il Tribunale federale una misura edilizia che sia utile a un solo proprietario per piani è sempre da considerarsi di lusso.

Spesso un rinnovamento comprende diverse categorie di misure edilizie. In tal caso ci sono due possibilità: si utilizza il quorum più elevato per l'intero progetto oppure si suddivide il rinnovamento totale in progetti parziali, ai quali si applicano diversi quorum (ad es. riparazione del tetto a maggioranza semplice, installazione di un impianto di energia solare a maggioranza qualificata in base ai singoli e alle quote di valore, grondaie dorate con delibera all'unanimità). Se determinati impianti comuni devono essere smantellati o trasferiti, occorre verificare se questa parte del progetto non richieda una delibera all'unanimità, qualora si modifichi l'atto costitutivo. Alla questione della determinazione del quorum corretto non si può mai prestare troppa attenzione, infatti molto spesso le controversie sul quorum finiscono in tribunale!



Alla questione della determinazione del quorum corretto non si può mai prestare troppa attenzione, infatti molto spesso le controversie sul quorum finiscono in tribunale.



AMÉDÉO WERMELINGER

Se è necessario utilizzare il fondo di rinnovamento, bisogna verificare quale sia il quorum necessario a tal proposito. I giuristi sostengono che basta la maggioranza semplice se sono soddisfatti i requisiti per un prelievo dal fondo di rinnovamento (lavori di costruzione necessari o utili per tutti i proprietari per piani) e non sussistono disposizioni regolamentari di contenuto diverso.

IL COINVOLGIMENTO DEI COMPROPRIETARI

L'amministratore accorto non la sa sempre più lunga dei comproprietari. Anzi, farà attenzione a coinvolgerli debitamente in un risanamento integrale. Se c'è un comitato è bene coinvolgerlo strettamente nel processo di pianificazione e costruzione.

Aiuterà infatti a facilitare la comunicazione con gli altri comproprietari. Il suo sostegno al progetto è anche costantemente una garanzia di approvazione all'assemblea. Se non c'è alcun comitato, molto spesso è utile e opportuno eleggere una commissione di pianificazione e costruzione che affianchi l'amministratore e gli esperti. Essa permette di porre in anticipo domande critiche e di elaborare proposte di soluzione adeguate. A questo proposito può essere addirittura vantaggioso coinvolgere il comproprietario più scettico: probabilmente non facilita la fase di pianificazione, ma se si riesce a convincerlo spesso poi all'assemblea supporta l'amministratore in modo efficiente.

In rarissimi casi è sensato voler imporre un rinnovamento totale contro una forte resistenza dei comproprietari. Se ci sono dei problemi, è bene analizzare a fondo le cause e comprendere i motivi, per poter poi presentare delle buone soluzioni. In linea di principio questo significa che i comproprietari e le loro richieste sono comunque da prendere sul serio.

ULTERIORI INSIDIE

L'amministratore all'inizio del rinnovamento totale dovrà verificare se gli serve un permesso di costruzione o un'altra autorizzazione di diritto pubblico. In caso affermativo, deve farsi incaricare e autorizzare a eseguire le procedure necessarie a tale scopo. Allo stesso modo l'amministratore dovrà verificare se sussistono servitù o altri diritti di vicinato di cui occorre tener conto per il rinnovamento totale. È anche importante stabilire per tempo se è necessaria una modifica dell'atto costitutivo, ad es. quando una misura edilizia crea nuove parti comuni o ne annulla la funzione. In tal caso bisogna coinvolgere prontamente un notaio per pianificare gli atti pubblici eventualmente necessari, farli firmare e informare l'ufficio del registro fondiario. Con l'appaltatore occorre chiarire contrattualmente chi è autorizzato a impartirgli istruzioni durante la fase di pianificazione e costruzione. Questo è di importanza decisiva soprattutto quando le misure edilizie, oltre alle parti comuni, riguardano anche diritti speciali. Allo stesso modo occorre pianificare per tempo l'accettazione dei lavori di costruzione e concordare con l'appaltatore chi potrà effettuarla con effetto giuridico.

Infine occorre pattuire il controllo delle misure edilizie e la rivendicazione di difet-



La checklist comprende una descrizione dettagliata di ogni fase, delle responsabilità e dei tempi necessari.

Rinnovamento proprietà per piani - Fase 3: decisione all'assemblea

Schema di svolgimento da: Checklist – 14 fasi fino al traguardo

↓	Descrizione	D: [competenza] decisionale P: partecipazione L: lead C: [funzione di] controllo E: esecutore	Budget temporale (mesi)	
			Singolo	Totale
3 Decisione all'assemblea	<p>Obiettivo: decisione di principio sì/no</p> <ul style="list-style-type: none"> • Presentare l'offerta di uno specialista per analisi delle condizioni, stima approssimativa dei costi di costruzione per ogni singola parte e dei costi per i suoi servizi per la procedura successiva • Mostrare la suddivisione dei costi (se non è regolata nel Regolamento, si applica la suddivisione per legge secondo le quote di valore). • Fondare comitato «Commissione di costruzione», regolarne in modo chiaro i compiti e le competenze. • ATTENZIONE: mettere correttamente all'ordine del giorno e formulare la mozione. <p>Esempio: «Rinnovo immobile: opinioni/discussione e votazioni per la procedura successiva. Assegnazione di incarico a specialista (offerta allegata CHF 10'000) e fondazione di una Commissione di costruzione».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quorum: qui si tratta solo di un credito per la pianificazione, non sono «lavori di costruzione» (quindi a maggioranza semplice). 	D: assemblea L: amministratore P: comitato «Commissione di costruzione»	0	6 - 12

ti di costruzione, per evitare che ognuno si rivalga sull'altro e i termini di prescrizione scadano con un nulla di fatto.

ANCHE L'AMMINISTRATORE HA I PROPRI INTERESSI

In questo processo l'amministratore non deve trascurare la sua posizione. Fin dall'inizio deve fare chiarezza, in modo da poter rivendicare il proprio onorario per l'esecuzione del rinnovamento totale. Molto spesso, infatti, non è contenuto nei compiti di base previsti dal suo contratto.

Fin dall'inizio deve assicurarsi di poter richiedere e ottenere il necessario supporto degli esperti. Deve redigere il programma in modo tale da essere in grado di assumersi la propria responsabilità e prevedere eventuali tempi di riserva, nel caso ad es. ci sia un ritardo per avere un permesso.

In ogni fase deve anticipare le domande più importanti. Si tratta infatti di evitare che possa essere accusato di imperizia nell'ambito di un rinnovamento totale.

E PER FINIRE...

Il rinnovamento totale è un processo complesso e piuttosto ostile alle improvvisazioni. L'amministratore farà bene a sensibilizzare tempestivamente e sistematicamente l'assemblea dei comproprietari. Le sue competenze specialistiche e la sua forza di persuasione sono le forze propulsive del rinnovamento totale. Una procedura strutturata è senz'altro d'aiuto e l'utilizzo di una checklist un notevole supporto. D'altra parte un amministratore non può fare tutto da solo. Una delle sue importanti qualità consiste nell'essere in grado di coinvolgere per tempo nel processo le persone giuste e

riuscire, come moderatore, a ottenere i risultati giusti dalle persone giuste. Infine un amministratore non può dare per scontato che tutto funzioni al primo tentativo.

Nel caso del rinnovamento totale vale il principio millenario: Roma non è stata costruita in un giorno!



*AMÉDÉO WERMELINGER

Avvocato e professore titolare all'Università di Friburgo, è autore di diverse pubblicazioni nell'ambito della proprietà per piani.



*CHRISTIAN MARBET

L'autore è fiduciario immobiliare e partner presso Marbet Immobilien AG, Lucerna.

«La vendiamo a 2 milioni!» *Sicuri?*

Stime immobiliari professionali e rapide.

- Stime immobiliari
- Intermediazione
- Consulenza



+41 (0)91 751 22 21

info@immobiliare-sl.ch

www.immobiliare-sl.ch

RINNOVARE: AGEVOLAZIONI FISCALI

Alla scoperta delle possibili deduzioni fiscali e degli incentivi per interventi su stabili in ambito energetico.

TESTO - SERENA PORZIO*

► È un dato di fatto che ogni edificio necessita, oltre che della manutenzione corrente, anche di interventi più importanti. Mediamente ogni 15 anni per quanto riguarda la tecnica, rispettivamente ogni 30 anni per parti dell'involucro, è necessario infatti intervenire.

Questo sia perché i materiali invecchiano e si deteriorano, sia perché nel corso degli anni sul mercato sono disponibili novità che permettono di avere un edificio sempre più efficiente e confortevole.

Gli interventi in ambito energetico possono richiedere un impegno economico considerevole. Per sostenere interventi destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente sono a disposizione incentivi e possibilità di deduzioni fiscali.

Ciò permette di fatto al contribuente che possiede immobili privati di beneficiare di svariate possibilità di risparmio nel rispetto della legge tributaria. Vi sono, infatti, numerosi ambiti in cui il contribuente può dedurre le spese o gli investimenti a suo carico. A questo scopo, in funzione delle necessità specifiche del proprietario immobiliare, sono a disposizione due varianti.

La prima prevede una deduzione forfettaria complessiva, mentre la seconda una deduzione delle spese effettive.

A seguito di modifiche recenti in ambito del diritto tributario, il contribuente ha ora la possibilità di decidere di anno in anno se utilizzare il sistema a forfait oppure, in alternativa, di dedurre le spese effettivamente sostenute durante il periodo fiscale in questione.

La seconda variante, quella della dedu-

zione delle spese effettive, prevede un ampio panorama di ambiti deducibili fiscalmente. La nostra attenzione si focalizza in particolare sugli investimenti legati all'efficienza energetica.

In quest'ambito si può generalmente affermare che sono deducibili le spese sostenute nell'ambito di provvedimenti che contribuiscono a razionalizzare il consumo di energia o favoriscono l'uso di energie rinnovabili.

QUALI INVESTIMENTI SI POSSONO CONCRETAMENTE DEDURRE?

Ecco qualche spunto specifico. Il committente si rivolge a un architetto per risanare uno stabile di proprietà. Ne conseguono quindi spese di progettazione, per l'allestimento dei piani e per l'elaborazione di rapporti. Allo stesso tempo vengono ingaggiati altri professionisti per lo svolgimento di analisi energetiche. Le spese sostenute possono essere totalmente dedotte dal reddito imponibile.

Viene installato un nuovo sistema ad aria calda nel camino già esistente o lo stesso viene sostituito con un impianto a pellets o con una stufa a legna? Alcuni vecchi elettrodomestici vengono sostituiti con apparecchi efficienti di nuova generazione? Vengono sostituite porte o finestre con elementi più performanti dal punto di vista energetico? Il vecchio impianto di riscaldamento ad olio combustibile viene sostituito con un sistema più moderno ed efficiente? Anche in questo caso le spese sostenute possono essere interamente dedotte fiscalmente.

Infine si segnala che esiste la possibilità di dedurre spese anche nel caso in cui vengano eseguiti interventi che vanno a ridurre la dispersione termica degli immobili, per esempio grazie all'isolamento termico delle facciate (cappotto) e del tetto. In questo caso si segnala come sia possibile dedurre anche i costi sostenuti per l'installazione di cantiere (p. es. posa dei necessari ponteggi).

COMPITI DI INFORMAZIONE E SENSIBILIZZAZIONE

L'Associazione TicinoEnergia ha sviluppato un documento riassuntivo dedicato ai proprietari di immobili, dove vengono illustrate le possibilità di deduzioni fiscali per interventi in ambito energetico. In questo documento, che TicinoEnergia mette a disposizione gratuitamente sul proprio sito, vengono illustrati esempi pratici per comprendere al meglio la tematica.

Questo nuovo documento affianca e completa le già esistenti pubblicazioni di TicinoEnergia in merito all'incentivazione finanziaria di interventi in ambito energetico, atte a promuovere la diffusione di buone pratiche e tecnologie innovative sul territorio. La sensibilizzazione e l'informazione al cittadino figurano, infatti, tra i compiti affidati dal Cantone all'Associazione TicinoEnergia, che si distingue sul territorio ticinese quale punto di riferimento neutrale e senza scopo di lucro per tutte le tematiche legate al mondo dell'energia. Grazie al sostegno del Cantone, TicinoEnergia offre a privati, professionisti, aziende ed enti pubblici, un servizio di consulenza orientativa gratuita.



VARIANTE 1 DEDUZIONE FORFETTARIA

È prevista la possibilità di avvalersi di una deduzione complessiva calcolata nel modo seguente:

- 10% del reddito lordo dell'immobile, se l'immobile risale al massimo a 10 anni prima;
- 20% del reddito lordo dell'immobile, se l'immobile ha più di 10 anni.



VARIANTE 2 DEDUZIONE SPESE EFFETTIVE

Sono di principio deducibili solo le spese a carico del proprietario sostenute durante l'anno in questione.

Nel testo sono brevemente descritti i diversi ambiti deducibili, con particolare attenzione agli investimenti destinati al risparmio energetico.

Al momento dell'allestimenti della sua dichiarazione d'imposta, il contribuente ha la possibilità di decidere liberamente quale metodo di deduzione utilizzare (variante 1 o variante 2).

L'ASSOCIAZIONE TICINOENERGIA

Nata su iniziativa della Repubblica e del Cantone Ticino, l'Associazione TicinoEnergia ha l'obiettivo di sostenere con misure concrete la politica energetica cantonale, operando negli ambiti efficienza energetica, energie rinnovabili e mobilità sostenibile in collaborazione con gli attori presenti sul territorio. ■

Associazione TicinoEnergia
Via San Giovanni, 6500 Bellinzona
091 290 88 10, www.ticinoenergia.ch
segretariato@ticinoenergia.ch



*SERENA PORZIO

Dipl. Specialista Turistico SSS alla Internationale Schule für Touristik di Zurigo. Dal 2017 resp. comunicazione per TicinoEnergia e l'Agenzia Minergie della Svizzera Italiana.

I DOCUMENTI SVILUPPATI DA TICINOENERGIA, UTILI PER I PROPRIETARI DI IMMOBILI

- **Panoramica delle deduzioni fiscali per interventi in ambito energetico**
Riassume le possibilità di deduzioni fiscali, con esempi pratici.
- **Regolo - incentivi per gli edifici**
Illustra in modo rapido e intuitivo gli incentivi in ambito energetico messi a disposizione dalla Confederazione e dal Cantone Ticino per il rinnovo o la costruzione di nuovi edifici.
- **Panoramica incentivi federali e cantonali**
Riprende in maniera dettagliata incentivi, programmi, fondi e certificazioni disponibili.

Tutti i documenti sono disponibili online sul sito www.ticinoenergia.ch/incentivi

Il "Regolo - incentivi per gli edifici" (vedi sopra) è disponibile anche in versione cartacea.

Anche tu hai domande sul tema dell'energia?

Prisca, venditrice

BIASCA

Di quali ecoincentivi posso beneficiare se acquisto un veicolo efficiente?



Eros, selvicoltore

CAPRIASCA

Devo sostituire la caldaia a gasolio. Meglio la termopompa, il pellet oppure il gas?



Vanessa, imprenditrice

LOCARNO

Come posso risparmiare energia e costi nella mia azienda?



Samuele, installatore

BELLINZONA

Quali corsi di formazione continua in ambito energetico esistono in Ticino?

Non lasciare che i dubbi ti consumino tutta l'energia!

SERVIZIO CONSULENZA

091 290 88 13

info@ticinoenergia.ch

Martedì e giovedì

9.00 – 12.00 e 13.30 – 17.00



Contattaci per una consulenza orientativa gratuita.

L'Associazione TicinoEnergia sostiene in modo neutrale e senza scopo di lucro la politica energetica cantonale, operando negli ambiti efficienza energetica, energie rinnovabili e mobilità sostenibile.

ticino * energia

www.ticinoenergia.ch

COSTRUIRE LA QUALITÀ DI VITA

Dal momento che trascorriamo gran parte della nostra vita in spazi chiusi, questi dovrebbero rispondere ai nostri bisogni e consentire nuove forme di vita e di lavoro. In che modo ciò può realizzarsi, è stato oggetto di uno studio di ricercatori dell'Università di Lucerna.

TESTO - SIBYLLA AMSTUTZ*

LA MAGGIOR PARTE DEL TEMPO AL CHIUSO

L'Organizzazione mondiale della sanità OMS stima che trascorriamo in media il 90% del nostro tempo all'interno. Per due terzi a casa, il resto sul posto di lavoro, a scuola, in edifici pubblici o sui mezzi di trasporto. Questo non comporta unicamente un rischio per la salute, legato fra l'altro agli agenti inquinanti atmosferici o alla ridotta esposizione alla luce del giorno, ma solleva anche la questione del modo in cui gli spazi debbano essere concepiti e strutturati, per permettere nuove forme di vita e di lavoro e soddisfare le esigenze di chi ne fa uso. Un contributo notevole in questo ambito viene dall'architettura d'interni, poiché essa plasma in misura sostanziale il rapporto che si instaura fra gli esseri umani e gli spazi interni. Ad entrare in gioco non sono unicamente aspetti funzionali, ma anche tematiche quali l'atmosfera, il sentirsi bene e il comfort che vengono creati dalla struttura spaziale, dal clima che vi regna, dall'acustica e dalla luce come pure dai materiali, dai colori e dall'arredamento scelti.

EQUILIBRIO FRA MULTIFUNZIONALITÀ E IDENTITÀ

I campi d'azione degli architetti d'interni vanno dagli appartamenti agli uffici fino al dettaglio e si occupano di differenti livelli di parametri. I mutamenti tecnologici e sociali mettono tuttavia l'architettura d'interni davanti a nuove sfide. Assistiamo così al sovrapporsi e al fondersi degli ambiti di vita, come pure delle loro rispettive funzioni, mentre si fanno più rare le classiche utilizzazioni mono-funzionali dei locali.

Tutto questo viene reso chiaramente visibile dal termine «home office», con la combinazione fra spazio abitato e ufficio. Mutamenti significativi si denotano però anche nel settore del commercio al dettaglio. Secondo uno studio dell'istituto GFK, in futuro i grandi centri commerciali saranno complessi con aree per l'intrattenimento, la formazione o persino la salute e prenderanno il nome di «Destination Center», «Value Center» o «Innovation Center». Quella degli acquisti, in questi avvenirenti centri, diverrà un'attività secondaria. A questa evoluzione l'architettura d'interni è chiamata a rispondere con una nuova concezione e organizzazione degli spazi. La difficoltà sta però nel trovare una forma di equilibrio fra la crescente multifunziona-

lità e una specifica identità e sistemazione degli spazi stessi, in vista dell'utilizzazione per cui sono pensati. Occorre infatti evitare di ritrovarsi con luoghi banali e privi di carattere.

Nella progettazione e costruzione di immobili sostenibili e in grado di mantenere il loro valore nel tempo, vale dunque la pena di considerare la futura utilizzazione degli spazi.

DAR FORMA A SPAZI DI UTILIZZO FLESSIBILE

La capacità di creare in modo consapevole relazioni fra gli spazi e le persone che ci vivono dovrebbe orientarsi ai bisogni dei futuri utilizzatori. Tale compito si rivela spesso difficile proprio nella fase di sviluppo di costruzioni e per questo, il più delle volte la concezione planimetrica si basa soltanto su vaghe ipotesi di quali saranno le persone che vi abiteranno.

Così, l'immagine idealizzata di una famiglia con tre o quattro componenti è ancora la base per la maggior parte degli appartamenti di nuova costruzione, che offrono tipicamente un locale soggiorno e camere per genitori e figli, sebbene la parte delle famiglie non vada oltre il 30 per cento. Spazi con un utilizzo flessibile avrebbero il vantaggio di consentire forme di vita sempre più eterogenee, oltre alla possibilità di un cambiamento di utilizzazione in un secondo tempo. In questo contesto assumono un ruolo centrale per l'architettura d'interni i termini di «appropriazione» e «controllo» mutuati dalla psicologia.

Con appropriazione si intende che l'utilizzatore può modificare e contribuire a dar forma allo spazio e, così facendo, adattarlo alle proprie necessità. Il controllo costituisce un bisogno fondamentale dell'uomo e significa modificare o mantenere un ambito spaziale, sociale o organizzativo, affinché sia in armonia con le preferenze personali e promuova il benessere psichico. O, per dirla con le parole di Peter Zumthor: «Il corpo di un'architettura [...] deve essere in grado di assorbire le tracce di vita umana o meglio ancora rendersi garante della realtà della vita trascorsa.» In particolar modo pensando a una futura utilizzazione aperta degli edifici, la consapevolezza dell'appropriazione e del controllo può contribuire alla creazione di spazi con un elevato valore d'uso, capaci di promuovere la qualità di vita di chi poi li abiterà. ■



Per quanto concerne la progettazione e la costruzione di immobili sostenibili e in grado di mantenere il loro valore nel tempo, vale la pena considerare la futura utilizzazione degli spazi.

(Foto: Markus Käch)

GRUPPO DI RICERCA SULL'ARCHITETTURA D'INTERNI

Il gruppo di ricerca sull'architettura interna FG IA dell'Università di Lucerna - Tecnica & Architettura si occupa della percezione e della funzione degli spazi e della loro sensibilità.

Per questo si orienta ai bisogni, al lavoro e alle attività degli utilizzatori, al cambiamento sociale e tecnico e alle conseguenze che ne derivano per gli spazi.

L'FG IA ricerca, educa e pubblica negli ambiti ufficio e mondi del lavoro, ospedali e settore della salute, abitazione e demografia come pure nel campo della progettazione e costruzione rispondente alle necessità.



*SIBYLLA AMSTUTZ

L'autrice è architetto dipl. STS/SLA e guida il gruppo di ricerca sull'architettura d'interni FG IA dell'Università di Lucerna - Tecnica & Architettura.

AMBIENTE PROTETTO CON IMPIANTI CURATI

► Gli edifici in cui viviamo, che siano condomini, case unifamiliari, duplex o loft, così come gli stabili industriali o commerciali, sono strutture a volte molto complesse, spesso adattate alla morfologia del terreno su cui sono realizzate e a ciò che era già presente attorno. Le infrastrutture che li servono sono altrettanto complesse e comprendono canalizzazioni, pozzetti di ispezione, pompe di rilancio, dissabbiatori, griglie, grondaie, pluviali, ecc. Tutti questi elementi portano nelle nostre case, o fuori dalle nostre case, un bene fondamentale e unico: l'acqua.

IL CICLO DELL'ACQUA

Oggi giorno l'acqua è un bene estremamente prezioso: secondo il Rapporto mondiale 2018 sullo sviluppo delle risorse idriche, pubblicato dall'Unesco e dal Programma UN Water delle Nazioni Unite, oltre due miliardi di abitanti del pianeta non hanno un accesso sicuro all'acqua potabile. Ciò che è nelle nostre possibilità fare è, da un lato, ridurre al minimo sprechi e consumi, dall'altro, effettuare controlli, manutenzioni e riparazioni periodiche del sistema di canalizzazioni. Questo è infatti l'ultimo anello della rete di distribuzione idrica, e la quantità di acqua che il sistema porta nelle nostre abitazioni è la stessa che scarichiamo e che va trattata, depurata e reimpressa nel sistema.

PERCHÉ IL CONTROLLO È IMPORTANTE?

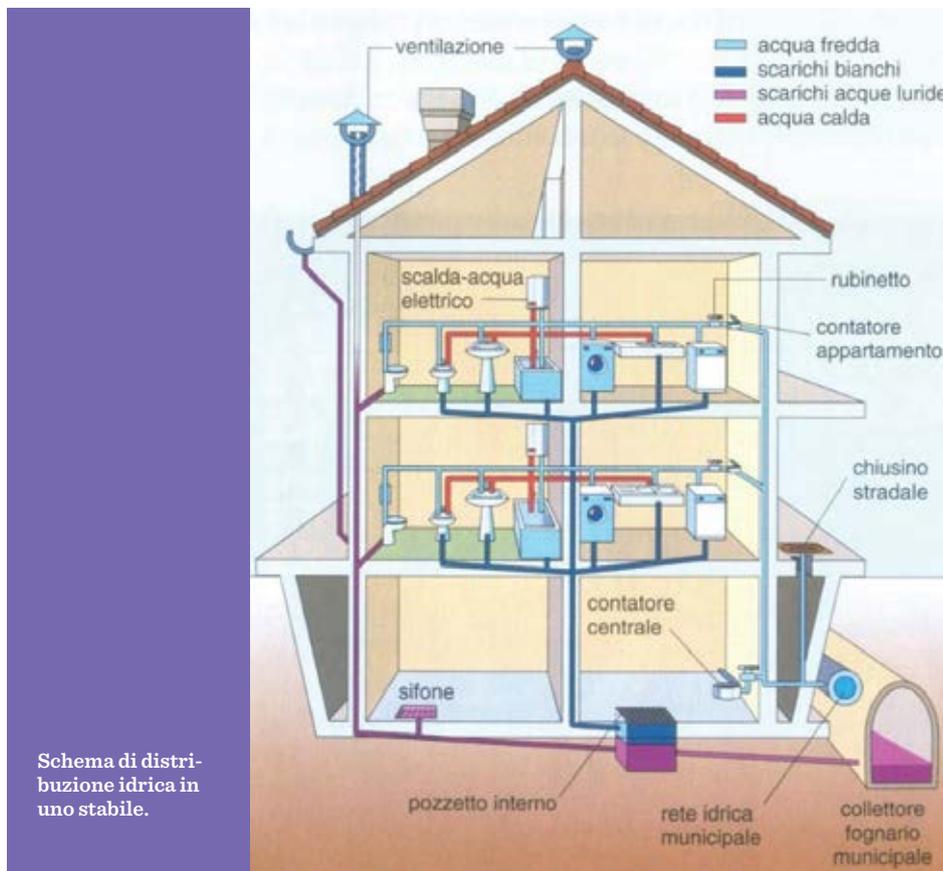
Eventuali perdite, rotture o falle nel sistema delle canalizzazioni dovute a scarso controllo e cura degli impianti di scarico possono causare diverse problematiche di tipo ambientale: ad esempio, una perdita di una tubazione, oltre a causare infiltrazioni nei muri, comporta uno spreco sensibile di acqua. Eventuali infiltrazioni di radici nei giunti dei canali di scarico orizzontali interrati nei giardini di condomini o singole abitazioni, possono portare a perdite, dispersione di liquami e inquinamento del terreno o delle falde acquifere sottostanti. Curare il sistema di canalizzazioni è dunque estremamente importante per preservare l'ambiente.

COSA DICE LA LEGGE

La direttiva VSA (Associazione svizzera dei professionisti della protezione delle acque) del 2002 Prove di tenuta per impianti

Il sistema di canalizzazioni di un edificio è l'ultimo anello della rete di distribuzione idrica. Garantire la funzionalità di tali impianti consente di non sprecare acqua e di tutelare il sottosuolo, proteggendo così l'ambiente.

TESTO - DAVIDE FERRARI*



Schema di distribuzione idrica in uno stabile.

ti di evacuazione di acque di scarico recita che "Funzionalità, sicurezza d'esercizio e tenuta stagna degli impianti di evacuazione pubblici e privati devono essere verificate regolarmente". Sempre nella stessa direttiva si sottolinea come il responsabile del rispetto delle esigenze costruttive per la protezione delle acque (ossia la tenuta stagna) sia il proprietario dell'impianto stesso.

COME AGIRE?

I punti non a tenuta nella rete degli impianti di scarico delle acque possono essere individuati solo da un'accurata ispezione televisiva combinata ad una prova di tenuta affidabile. Grazie ad una speciale procedura è possibile ispezionare, nonché controllare e garantire la tenuta delle condutture durante ogni fase della durata di utilizzo; le prove di tenuta possono essere effettuate impiegando acqua o aria. Queste rilevazioni, insieme alla valutazione di concomitanti fattori idraulici, servono come base per una valutazione affidabile in senso costruttivo e funzionale, che consente di elaborare in modo mirato le eventuali misure di risanamento necessarie.

UN VANTAGGIO ANCHE ECONOMICO

Investire economicamente nel controllo e nella manutenzione periodica e programmata degli impianti consente di prolungare la vita utile degli impianti, così come di evitare problemi improvvisi che, oltre a causare eventuali disagi agli inquilini e danni, richiedono un intervento straordinario spesso oneroso.

ISS Servizio Canalizzazioni si propone come partner di fiducia per il rilevamento delle condizioni degli impianti, nonché per la pianificazione di interventi mirati a garantirne il corretto e continuo funzionamento, bilanciandone e ottimizzandone attentamente i costi con il Cliente. ■



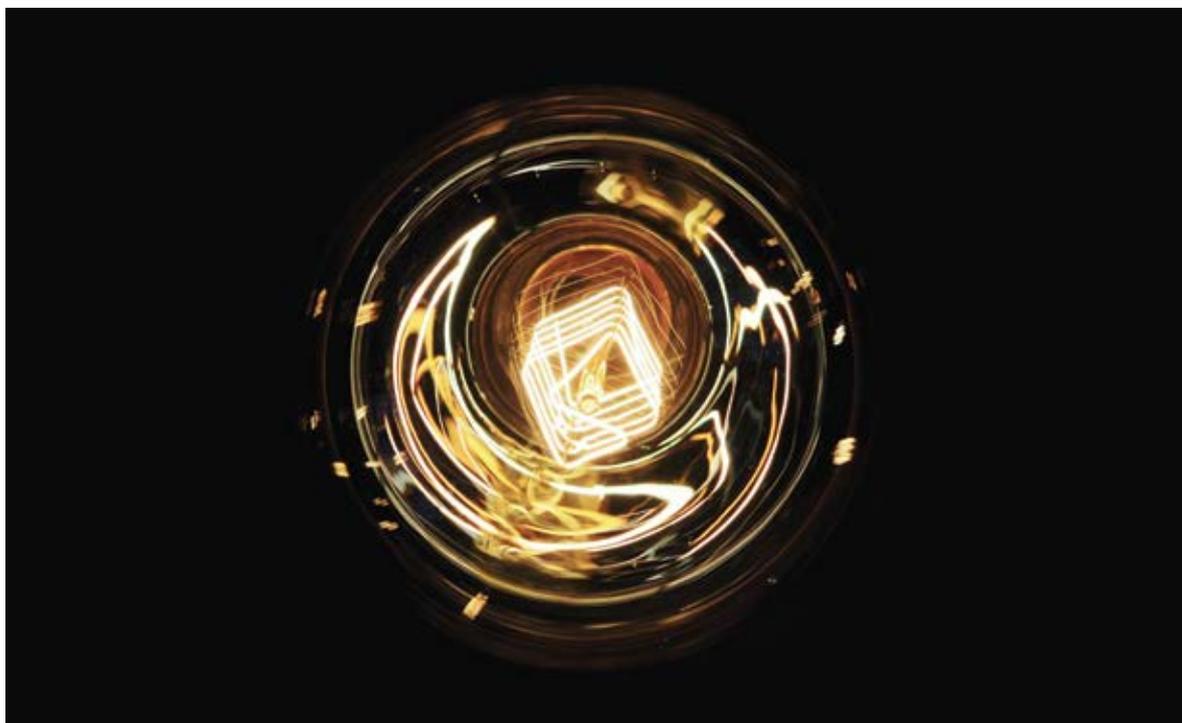
*DAVIDE FERRARI

Direttore di ISS Servizio Canalizzazioni SA, Ing. & CAS Facility Management, possiede una pluriennale esperienza nella gestione di immobili e infrastrutture complesse.

IoT: INTERNET DELLE COSE

Le tecnologie legate all'ecosistema IoT sono una grande opportunità (anche) per il settore immobiliare

TESTO - CARLO SECCHI*



Le soluzioni "smart metering" offrono indubbi vantaggi nel campo della lettura dei contatori di energia elettrica, gas e acqua, razionalizzando le attività di raccolta ed elaborazione dei dati.

(Foto: Anastasia Zhenina/Unsplash)

► Già oggi le "cose" e le persone connesse all'immensa rete si contano a miliardi. La connessione è infatti stabilita tra persone e persone, tra cose e persone e tra cose e cose. Si va dalla crescente offerta di "wearable" (indossabili e quindi collegati con noi), in grado di monitorare ogni istante della nostra vita, fino al più creativo dispenser che controlla la data di scadenza delle uova.

Il più delle volte ci troviamo di fronte a dispositivi a metà strada - è proprio il caso di dirlo - tra l'utile e il dilettevole.

Con alcune costanti: da una parte l'ottimizzazione dell'uso delle risorse, con la fornitura di dati precisi e puntuali e dall'altra la promessa di una migliore qualità di vita, grazie a una "customer experience" sempre più coinvolgente. Il tutto, spesso contraddistinto da modelli commerciali adattivi, dove l'utilizzo prevale sul possesso.

OPPORTUNITÀ E VANTAGGI PER L'IMMOBILIARE

Il settore immobiliare non è immune dall'effetto dirompente delle tecnologie legate all'ecosistema IoT. Anzi, può cogliere molteplici opportunità di rilancio, distribuite su più fronti. L'esempio più diretto è senz'altro offerto da una serie di soluzioni in grado di ottimizzare la gestione degli immobili sul piano dei parametri ambientali,

permettendo ad esempio di razionalizzare il consumo dell'energia per il riscaldamento e l'illuminazione. Non solo: grazie alla crescente quantità di dati raccolti e alle "predictive analytics", già oggi è possibile approntare soluzioni di manutenzione preventiva via via più rese più efficaci da algoritmi basati sul "machine learning", garantendo un intervento puntuale ed evitando costose interruzioni di servizi spesso vitali per la vita produttiva di un immobile (si pensi ad esempio agli ospedali e alle case anziani).

Le soluzioni "smart metering" offrono indubbi vantaggi nel campo della lettura dei contatori di energia elettrica, gas e acqua, razionalizzando le attività di raccolta ed elaborazione dei dati, e offrendo informazioni utili per favorire comportamenti virtuosi nell'ambito del consumo energetico.

Gli esempi si arricchiscono quotidianamente di nuovi casi: semplici sensori di prossimità, integrati nei sistemi di gestione e prenotazione delle sale riunioni che ci aiutano a capire quali locali sono veramente occupati.

Dispositivi di localizzazione ai piani, che possono identificare più velocemente la posizione dell'anestesista più vicino in caso di emergenza. Spazi commerciali che possono essere organizzati dinamicamente in base ai percorsi preferenziali dei clienti.

Indicazioni in tempo reale della disposizione dei parcheggi liberi per risolvere i fastidi legati al tempo improduttivo, perso dai clienti alla ricerca di un posto auto. Sistemi di illuminazione adattiva degli ambienti ("smart lighting") non solo per ottimizzare il consumo di energia elettrica, ma anche per offrire maggiori garanzie di sicurezza (pensiamo alle strade nei quartieri più periferici o ai parcheggi sotterranei).

Tornando ai modelli commerciali, c'è già chi ha modificato una rigida pignone mensile, in un servizio legato all'utilizzo delle aree comuni di un business center, o in un canone dinamico basato sulla reale permanenza degli inquilini nell'appartamento. Piccoli imprenditori hanno convertito l'offerta di mobili d'ufficio, passando dalla classica vendita al servizio basato sul loro utilizzo.

Oggi è quindi possibile proteggere al meglio il valore di un immobile, ottimizzando i costi di gestione e offrendo agli utenti qualità e flessibilità. Ovviamente, grazie alle soluzioni IoT. ■



*CARLO SECCHI

Swisscom (Svizzera) SA
Sales Director South | VP
Enterprise Sales & Services.

TECNOLOGIA E SERVIZI DI QUALITÀ

Bouygues Energies & Services:
leader a livello svizzero nella costruzione
tecnica e manutenzione.

TESTO - MARCO TOGNI & FLAVIO UGAZZI*



BOUYGUES
ENERGIES & SERVICES

www.bouygues-es.ch

Kummer-Matter

www.kuma.ch

Helion
Solar

www.helion.ch

Un enorme ed esclusivo vantaggio per i clienti è il nostro approccio globale multitec. Con la parola multitec designiamo la collaborazione di più divisioni o settori di Bouygues Energies & Services nell'ambito di uno stesso progetto. Questo tipo di collaborazione trasversale costituisce il nostro punto di forza straordinario.

► KNOW-HOW E QUALITÀ ANCHE IN TICINO

Bouygues Energies & Services è una realtà imprenditoriale di livello internazionale con la sede principale svizzera a Zurigo e con robuste radici nella Svizzera italiana. L'importante know-how acquisito negli anni le permette di offrire un'altissima qualità di servizi.

I fattori indicativi si colgono nelle cifre di cui Bouygues Energies & Services dispone e, nel concreto, nell'ottimo lavoro che svolge in tutta la Svizzera e a livello internazionale attraverso strutture operative dislocate nei vari paesi.

In Ticino, le consolidate attività nell'installazione di impianti elettrici, di riscaldamento, ventilazione, clima, sanitario e domotica, nella gestione e manutenzione del portafoglio immobiliare – quindi nella gestione tecnica dei diversi apparati impiantistici –, nei servizi; il tutto integrato nella costruzione e la manutenzione assicurando il mantenimento del valore degli immobili.

SINERGIA CON LE REALTÀ LOCALI

La qualità dei servizi è indubbia così come la serietà e la professionalità dei diversi specialisti che collaborano a tutti i livelli professionali. L'insieme delle sinergie sviluppate da Bouygues Energies & Services

in collaborazione con le realtà locali, concorre ad assicurare un'ampia offerta di servizi e di assistenza che si traduce in un'alta qualità di lavoro, efficacia a prezzi notevolmente favorevoli in rapporto qualità/prezzo, rispetto alla concorrenza.

Concludendo, Bouygues Energies & Services è una forte realtà imprenditoriale svizzera che genera importanti riverberi di sviluppo e di posti di lavoro anche nella Svizzera italiana. Offre un'alta gamma di tecnologia e di servizi al passo con i ritmi che sono imposti dalle esigenze di una società moderna. Non esitate a contattarci senza impegno. ■

CONTATTI

Bouygues E&S InTec Svizzera SA
Via Cantonale 43
6802 Rivera
info.intec.ticino@bouygues-es.com
058 261 00 00

Bouygues Energies & Services Svizzera SA
Via Violino 1
6928 Manno
ticino.ch@bouygues-es.com
058 800 41 50



*MARCO TOGNI

Direttore regionale
Bouygues E&S InTec Svizzera SA



*FLAVIO UGAZZI

Account Manager Svizzera italiana
Bouygues Energies & Services
Svizzera SA

SVIT INCONTRA MAGRITTE

Lo scorso novembre amici e soci di SVIT Ticino hanno visitato la mostra dedicata all'artista belga René Magritte.

TESTO - **MO**



Ben sessanta i partecipanti che, suddivisi in tre gruppi, hanno avuto l'opportunità di visitare la mostra «La Ligne di vie».



► Il Museo d'Arte della Svizzera Italiana (MASI), incastonato dentro il polo culturale LAC di Lugano, ha sfornato in questi pochi anni di attività alcune perle significative e proposte accattivanti: Signac, Picasso, e ora Magritte.

Come l'anno scorso, in attesa del brindisi prenatalizio, SVIT Ticino ha offerto la possibilità ai propri soci, e a diversi attenti accompagnatori, l'incontro con il grande maestro surrealista belga.

Un personaggio schivo e riflessivo, le cui immagini (perché chiamarli "quadri" potrebbe trarre in inganno) sono sempre pro-

poste di un punto di vista diverso su una realtà che da quotidiana diventa eccezionale, e da eccezionale si rivela quotidiana.

La visita si è rivelata un interessante percorso che ci ha condotto dentro, ma anche oltre, l'arte del Novecento, quando alla rappresentazione della realtà, vera o interpretata dall'artista secondo modi e tecniche sempre nuove, si è imposta con la sua forza dirompente e modernissima l'immagine pura, evocativa, provocante.

Un concetto che senza saperlo è ormai diventato quotidianamente nostro (pensiamo a Facebook e, soprattutto, a Instagram),

ma che non è stato male andare ad incontrare ad una delle sue più potenti origini. ■

PERFEZIONAMENTO PROFESSIONALE

Riprendono i seminari sul diritto di locazione e torna puntuale in autunno il corso per Assistenti in amministrazione di PPP.

TESTO - SVIT TICINO

Gli studenti del corso Assistenti PPP con Michela Kwiatkowski, che dal 2013 è docente con Bettina Huber.



AGGIORNAMENTO SUL DIRITTO DI LOCAZIONE

SVIT Ticino ha riproposto il seminario sul diritto di locazione, appuntamento in passato sempre molto apprezzato e tenuto per diversi anni dal compianto socio onorario Dr. Avv. Gianmaria Mosca. Il seminario si è svolto nella capiente sala dell'Aragonite di Manno lo scorso 4 ottobre di fronte ad un buon centinaio di partecipanti.

Hanno dato il loro apprezzato contributo l'avv. Donatella Monti Lang, che ha spiegato ai partecipanti come attingere dall'apposito sito del Cantone le sentenze del Tribunale d'appello che riguardano la locazione, oltre a specificare alcuni importanti aspetti relativi ai termini di ricezione in ambito locativo.

Werner Walser, Giudice proprio al Tribunale di appello in ambito locativo, ha chiarito con competenza e didattica lo svolgimento talvolta ancora sconosciuto della complessa procedura delle cause locative. Molte le domande dalla sala che hanno trovato una risposta competente.

Sul nostro sito trovate le presentazioni dell'incontro.

DODICI NUOVI ASSISTENTI SVIT IN AMMINISTRAZIONE DI PPP

Tra settembre e novembre si è svolto, per il settimo anno consecutivo, il corso per



Assistenti SVIT in amministrazione di proprietà per piani. In sette lezioni, per un totale di 21 ore, i partecipanti hanno esplorato tutte le aree principali della gestione di proprietà per piani (fondamenti giuridici, costituzione ed estinzione, organi, assemblea) e sono ora in grado di coadiuvare gli amministratori nei compiti di gestione.

Hanno superato l'esame finale e ottenuto il certificato SVIT Aurora Bastos, Severino Blaser, Davide Boselli, Giulia Cattafesta, Sabrina Cherep, Gennaro Fusco, Lara Giacomelli (miglior risultato finale), Valentina Gobbato, Fabienne Heller, Jenny Müller,

Laura Pietra e Jasmina Stefanovic. Congratulazioni a tutti!

Il corso sarà riproposto in autunno: le iscrizioni sono aperte fino a metà giugno. ■

ORGANI E SOCI DI SVIT TICINO

www.svit-ticino.ch

COMITATO SVIT TICINO

PRESIDENTE

Giuseppe Arrigoni

GERFid Immobiliare Sagl, Via al Forte 10, Lugano, 091 923 85 85, g.arrigoni@gerfidimmobiliare.ch

VICE-PRESIDENTE

Bettina Huber

Immobiliare Marazza Sagl, via San Gottardo 129, Minusio, 091 730 12 17, bhuber@marazza.ch

SEGRETARIO

Alberto Montorfani

AM Consulenze Sagl, Via al Forte 10, Lugano, 079 240 35 81, alberto.montorfani@amconsulenze.ch

CASSIERE

Marco Pozzini

Fiduciaria Piozzini - Immobiliare, Centro Montana, via ai Molini 1, Losone, 091 791 39 58, mail@fiduciaria-piozzini.ch

MEMBRO

Edda Bruni-Fasani

Leso, Mesocco, 091 835 90 55, eddabruni@gmail.com

MEMBRO

Antonio Canavesi

Barinvest SA, via Cantonale 19, Lugano, 091 913 70 90, antonicanavesi@barinvest.ch

MEMBRO

Stefano Lappe

Immobiliare SL SA, via Ospedale 10, Locarno, 091 751 22 21, info@immobiliare-sl.ch

MEMBRO

Werner Leuzinger

Lefor Immobiliare SA, Via Cantonale 45, Davosco, 091 942 46 82, info@lefor.ch

MEMBRO

Manuele Morelli

Immoprogramm SA, Viale Stazione 4, Bellinzona, 091 825 20 40, info@immoprogramm.ch

BELLINZONA E VALLI

Alfred Müller SA

Paganini Massimiliano, Camorino, www.alfred-mueller.ch

Bruni Fasani Edda

Mesocco

Bruschi Mediazioni Sagl

Bassi Fabio, Giubiasco

Confinanz SA

Passardi Roberta, Giubiasco, www.confinanz.com

Consulca SA

Pulici Mirco, Bellinzona, www.consulca.ch

Darani Nicola, Chironico

Dimensione Immobiliare Sopraceneri Sagl

Pellanda Mario, Giubiasco, www.dimensioneimmobiliare.ch

DLS Real Estate

Management SA

De Luigi Ivano, Bellinzona, www.dl-s.ch

Evolve SA

Tamagni Michele, Giubiasco, www.evolve-sa.ch

FFS Gestione Immobiliare

Comandini Samuele, Bellinzona, www.ffi.ch/immobili

Fideconto gestioni immobiliari SA

Janner Michele, Bellinzona, www.fideconto.ch

Galli Immobiliare SA

Galli Ivan, Roveredo (GR), www.gallipartners.ch

Immoprogramm SA

Morelli Manuele, Bellinzona, www.immoprogramm.ch

Istituto di previdenza del Cantone Ticino

Ufficio gestione immobiliare, Carlo Salvioni, Bellinzona, www.immo.ipct.ch

Migros Ticino

Chiappini Pierfranco, St. Antonino

Multicontra SA

Canonica Moreno, Bellinzona, www.multicontra.ch

Nene SA

Stroppa Lorenzo, Bellinzona, www.nene.ch

Papa Renzo, Bellinzona

PG Assicura SA, Gadoni Paolo, Bellinzona, www.pgassicura.ch

Posta Immobili

Management e Servizi SA, Arch. Massarotti Claudio, Giubiasco

LOCARNO E VALLI

Agenzia Fid. e Immobiliare Cocquio & Co

Cocquio Claudio, Ascona, www.farola.ch

Assofide SA

Maffei Giorgio, Locarno, www.assofide.ch

Benz Mike, Cham/Ascona

Bosshard Kurt, Ascona, www.bosshard-immo.ch

Esedra Real Estate Sagl

Rocca Francesco, Muralto, www.esedraimmobiliare.ch

EV Ascona Top Real

Estates AG, Frigo Peter, Ascona, www.engelvoelkers.com

Fendoni SA

Fendoni Aldo, Ascona, www.fendoni.ch

Ferie Lago Maggiore Prograno & CO

Prograno Iris, Vira Gambarogno, www.f-lm.ch

Fid SA

Natour Mohamad, Losone, www.fid-sa.ch

Fiduciaria Cheda SA

Angelucci Bazzana Barbara, Locarno, chedasa.ch

Fiduciaria Ferro SA

Svaluto-Ferro Omar, Riazzino, www.fiduciariaferro.ch

Fiduciaria Piozzini Immobiliare

Piozzini Marco, Losone, www.fiduciaria-piozzini.ch

Fiduciaria RIGI Sagl

Rieder Marco, Tegna, www.fiduciariarigi.ch

Gabriela Weber & Co. Immobiliare e fiduciaria SNC, Weber Gabriela, Losone

Huber Bettina, Locarno

Immobiliare - Lenhart SA

Lenhart Lando, Contra

Immobiliare Colibri Sagl

Kurt Roger, Ascona

Immobiliare Marazza Sagl

Marazza Daniele, Minusio, www.marazza.ch

Immobiliare Mazzoleni SA

Fornier Cristina, Muralto, www.immo-mazzoleni.ch

Immobiliare Mazzoleni

Roberto SA, Mazzoleni Roberto, Muralto, www.immo-mazzoleni.ch

Immobiliare Nodiroli & Co.

Nodiroli Claudio, Solduno, www.nodiroli.ch

Immobiliare Colibri Sagl,

Kurt Roger, Ascona

Immobiliare SL SA

Lappe Stefano, Locarno, www.immobiliare-sl.ch

Immoloretan Sagl

Loretan Güdel Monika, Brissago, www.immoloretan.com

Marcollo Franco Pietro

Locarno

Multigestioni SA,

Auciello Stefania, Locarno, www.multigestioni.ch

Multiresidenza SA,

D'Andrea Ivano, Muralto,

www.multiresidenza.ch

Reamco SA

Kwiatkowski-Fornera Michela, Locarno, www.reamco.ch

Scacchi Daniela, Losone

Vitali Sabrina, San Nazzaro

Wildi Immobiliare

Wildi Roberto, Ascona, www.wildi-immobiliare.ch

Wyss Studio immobiliare e consulenze

Wyss Laetitia, Losone

DISTRETTO DI LUGANO

Abete Rosso SA

Labianca Filippo, Lugano

Agenzia Immobiliare

Ceresio SA, Muri Riccardo, Lugano, www.immobiliareceresio.ch

Alloggi Ticino SA

Ziliotto Susanna, Bioggio, www.alloggiticino.ch

AM Consulenze Sagl

Montorfani Alberto, Lugano, www.amconsulenze.ch

Amfiges SA

Müller-Scopazzini Silvia, Lugano, www.amfiges.ch

Ami Immobiliare SA

Franchini Roberto, Lugano, www.amifiduciaria.ch

Amministrazione Casa

Lugano SA

Manfré Antonino, Lugano, amministrazionecasalugano.ch

Amministrazione

Central Park SA

Ortelli Lorenzo, Lugano

AmmonCasa Sagl

Ammon Mattia, Lugano, www.ammoncasa.com

Antonelli Omar,

Lugano-Pazzallo

Axim SA

Lugano, www.aximgroup.ch

Barinvest SA

Canavesi Antonio, Lugano, www.barinvest.ch

Besfid e Pianca immobiliare SA,

Pianca Candido, Lugano, www.besfid-pianca.ch

Bisang Daniele, Muzzano

Bouygues E&S FM

Svizzera SA, Miglioretto Silvano, Manno, www.bouygues-es.ch

Caruso Riccardo,

Studio fiduciario, Lugano

Colombo Fiduciaria SA

Colombo Diego, Lugano-Paradiso, www.colombo-group.com

Comafim SA

Fantoni Marco, Lugano,
www.comafim.ch

Comisa SA

Elsener Gabriele, Castagnola,
www.comisa.ch

Danproperty SA

Ancarola Domenico, Lugano,
www.danproperty.ch

DCF Promozione Immobiliare SA, Hurth Daniele, Lugano,
www.dcf.ch

DOM Promotion Sagl

Monaco Daniele, Lugano,
dom-promotion.ch

Dreieck Immobiliare SA

Lugano, dreieckimmo.ch

EV Swiss Properties AG

Frigo Peter, Lugano,
www.engelvoelkers.com

Fiducia & Art SA

Lugano-Viganello,
www.fiducia-art.com

Fiduciaria Antonini SA

Dotti Marzio, Lugano

Fiduciaria De Bernardis

De Bernardis Edo, Massagno,
www.debernardis.ch

Fiduciaria Taddei-Bassi SA

Bassi Fabio, Lugano,
www.taddei-bassi.ch

Foletti Immobiliare Sagl

Fernandes Miguel, Lugano,
folettimmobiliare.ch

Fontana Sotheby's International Realty

Righetti Gianluca, Lugano,
www.fontanasothebysrealty.ch

GERFid Immobiliare Sagl

Arrigoni Giuseppe, Lugano

Gipi Gestione Immobiliare per Istituzionali SA

Zaniol Fabrizio, Lugano,
www.gi-pi.ch

Gir SA

Gervasoni Gian Franco, Lugano

GPM Global Property Management SA

Mazzoleni Marzio, Lugano,
www.gpm.ch

Il Sogno immobiliare SA

Lodigiani Sergio, Lugano,
ilsognoimmobiliare.ch

Imag Concept SA

Gilardoni Arianna, Maroggia,
www.imagconcept.ch

Immobiliare Bandel

Bandel Mischa, Lugano,
www.immobiliare-bandel.ch

Immobiliare Fontana Amministrazioni Sagl

Ferrari Donata, Lugano,
www.immobiliare-fontana.ch

Immobiliare Mantegazza SA, Mantegazza Melissa, Lugano,
mantegazza.ch

Immobiliare Tuttoimmobili

Sagl, Rocchi Alain, Melide,
www.tuttoimmobili.ch

Immobiliare Wäfler/Imafid SA, Wäfler Diethelm, Lugano

Immoidea SA

Quadri Graziella, Lugano

Immolife Ticino SA

Arcuri Matteo, Maroggia,
www.immolifeticino.ch

Interfida SA

Andrea Boschetti, Lugano,
www.interfida.ch

Kaiser & Partners Real Estate SA

Kaiser Thomas, Lugano,
www.kp.immo

L'Ida Immobiliare SA

Stoppiani Sergio, Agno,
www.idea-immobiliare.ch

Lambertini,

Ernst & Partners Gestioni immobiliari SA

Riboni Renzo e Ernst Thomas,
Lugano, www.lepartners.ch

Laris Immobiliare SA

Ciriaco Massimiliano, Lugano,
larisimmobiliare.ch

Lefor Immobiliare SA

Leuzinger Werner, Davesco,
www.lefor.ch

Livit SA, Beechey-Tobler Micaela,

Lugano, www.livit.ch

Luminati Francesco, Lugano

Marvel Gestioni e Immobili

Sagl, Garotta Marta, Lugano,
www.marvelgestioni.ch

Maxima SA

Ingrami Massimiliano, Lugano,
www.maxima.swiss

MC Consulenze Sagl

Mari Christian, Rivera

Medat Fiduciaria SA

Kaufmann Kevin, Lugano,
www.medat.ch

MG Fiduciaria Immobiliare

Sagl, Mastroddi Giovanni, Lugano,
www.mgimmobiliare.ch

MPP Fiduciaria SA

Pedretti Tito, Lugano,
www.mpppartners.ch

MSC immo trust Sagl

Scarati Michele, Lugano,
www.msc-immo.ch

New Trends SA

Bellomo Salvatore, Lugano,
www.new-trends.ch

P&V Property & Valuation

Sagl, Marocco Vittoria, Lugano,
propertyvaluation.ch

Pagani Real Estate SA

Roncoroni Luca, Lugano,
paganire.ch

Pfister Holding SA,

Pfister Armando, Manno,
www.pfister-case.ch

Piazzini Gianluigi, Gentilino

Privera SA

Bergmann Gion Andrea, Lugano,
www.privera.ch

Puntoimmobiliare SA

Campopiano Orlando, Lugano,
www.puntoimmobiliare.ch

Queen Immobiliare SA

Foce Malservigi Cinzia, Lugano,
www.queenimmobiliare.ch

Recontam SA

Pelle Ivan, Lugano, www.recontam.ch

Rigo Ingegneria e Consulenza Sagl,

Rigo Fankhauser Claudia, Lugano

Russian-Suisse Immobiliare Sagl,

Costanzo Patrick, Lugano, www.italsuisse.ch

Società Fiduciaria e Consulenza SA,

Robbiani Andrea, Lugano, www.sfconsulenza.ch

Studio fiduciario immobiliare SA,

Ruggeri Dr. Pier Luigi, Lugano, www.sfi-fiduciaria.ch

Studio Immobiliare Ticino

Sagl, Gatto Sabina, Lugano,
www.sitimobiliare.ch

Swiss Global Estate AG

Gerosa Jean Pierre, Lugano,
swissglobalestate.com

TG Real Estate Sagl,

Ansaldi Stefano, Lugano,
www.tgrealstate.ch

Ticino.Re SA,

Ingrami Massimiliano, Lugano, www.ticinore.ch

Trachsel Fiduciaria Immobiliare SA,

Trachsel Franco, Lamone, www.trachsel-immo.ch

Tradefidam SA

Merlo Paolo, Lugano,
www.tradefidam.ch

TRE Ticino Real Estate

Brokers Sagl, Burkhardt Andrea, Pura, www.topswiss.com

UBS SA, Deluigi Thierry, Lugano

Vesa SA, Glattfelder Plozza Isabel, Massagno, www.vesa.ch

Wincasa SA

Rossi Daisy, Lugano,
www.wincasa.ch

DISTRETTO DI MENDRISIO

Arifida SA

Ponti Battista, Chiasso,
www.arifida.ch

Ceppi e Co. Agenzia Immobiliare SA, Chiasso,
immobiliare-ceppi.ch

Coduri Alessandro, Rancate

Corfida SA

Ciceri Gianpaolo, Novazzano,
www.corfida.com

Fiduciaria & Immobiliare

Casali Sagl, Mendrisio,
Casali Matteo Fiorenzo,
www.casaliimmobiliare.ch

Interfida SA

Sulmoni Luigi, Chiasso,
www.interfida.ch

Sangiorgio Amministrazioni

Sangiorgio Antonietta, Mendrisio

Studio Luido Bernasconi

Bernasconi Luido, Stabio,
www.luidobernasconi.com

VAV Immobiliare Sagl

Viola Valeria, Mendrisio,
www.vavimmobiliare.ch

CORSI SVIT SWISS REAL ESTATE SCHOOL



CORSO ASSISTENTI SVIT

I corsi per assistenti si rivolgono a coloro che si avvicinano per la prima volta al settore immobiliare e che vogliono prepararsi acquisendo le necessarie conoscenze di base, a persone già attive nel settore immobiliare ma che non dispongono ancora delle necessarie conoscenze di base o interessate a rinfrescare le proprie conoscenze di base.

I PROSSIMI CORSI

ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI PPP

Autunno 2019 - iscrizioni aperte

ASSISTENTE IN CONTABILITÀ IMMOBILIARE

Autunno 2019

ASSISTENTE IN AMMINISTRAZIONE DI STABILI LOCATIVI

Primavera 2020

ASSISTENTE IN VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Primavera 2020

CORSO OTTENIMENTO DELL'ATTESTATO FEDERALE

Gli attestati federali in Gestione immobiliare e Commercializzazione immobiliare sono titoli di studio riconosciuti dall'art. 11 cpv 2 LFid (Legge sull'esercizio delle professioni di fiduciario) per l'ottenimento dell'autorizzazione cantonale di fiduciario immobiliare.

Rammentiamo che in Ticino le attività di fiduciario commercialista, immobiliare e finanziario svolte per conto di terzi a titolo professionale sono soggette ad autorizzazione in virtù della legge del 1 dicembre 2009, entrata in vigore il 1 luglio 2012, e del relativo regolamento d'applicazione.

I PROSSIMI CORSI

ATTESTATO FEDERALE IN GESTIONE IMMOBILIARE

Autunno 2019

IMPRESSUM

PUBBLICAZIONE

Edizione immobiliare SVIT Ticino

TIRATURA

700 esemplari

EDITORE

SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 88, www.svit.ch,
info@svit.ch

DIRETTORE RESPONSABILE

Alberto Montorfani

REDAZIONE

Laura Panzeri Cometta
SVIT Ticino
Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso
Tel. 091 921 10 73
www.svit-ticino.ch, svit-ticino@svit.ch

STAMPA

Tipografia Cavalli
Via del Sole 9, 6598 Tenero
www.tipografiacavalli.ch



IMPAGINAZIONE

Netzer Marketing, 6933 Muzzano
Tel. 091 950 95 95, marketing@netzer.ch

Riproduzione autorizzata previa citazione della fonte.

In merito ai manoscritti non richiesti non viene effettuata alcuna corrispondenza. Annunci, PR e novità sui prodotti servono unicamente come informazione ai nostri soci e lettori sui prodotti e servizi stessi.



ISS SERVIZIO CANALIZZAZIONI

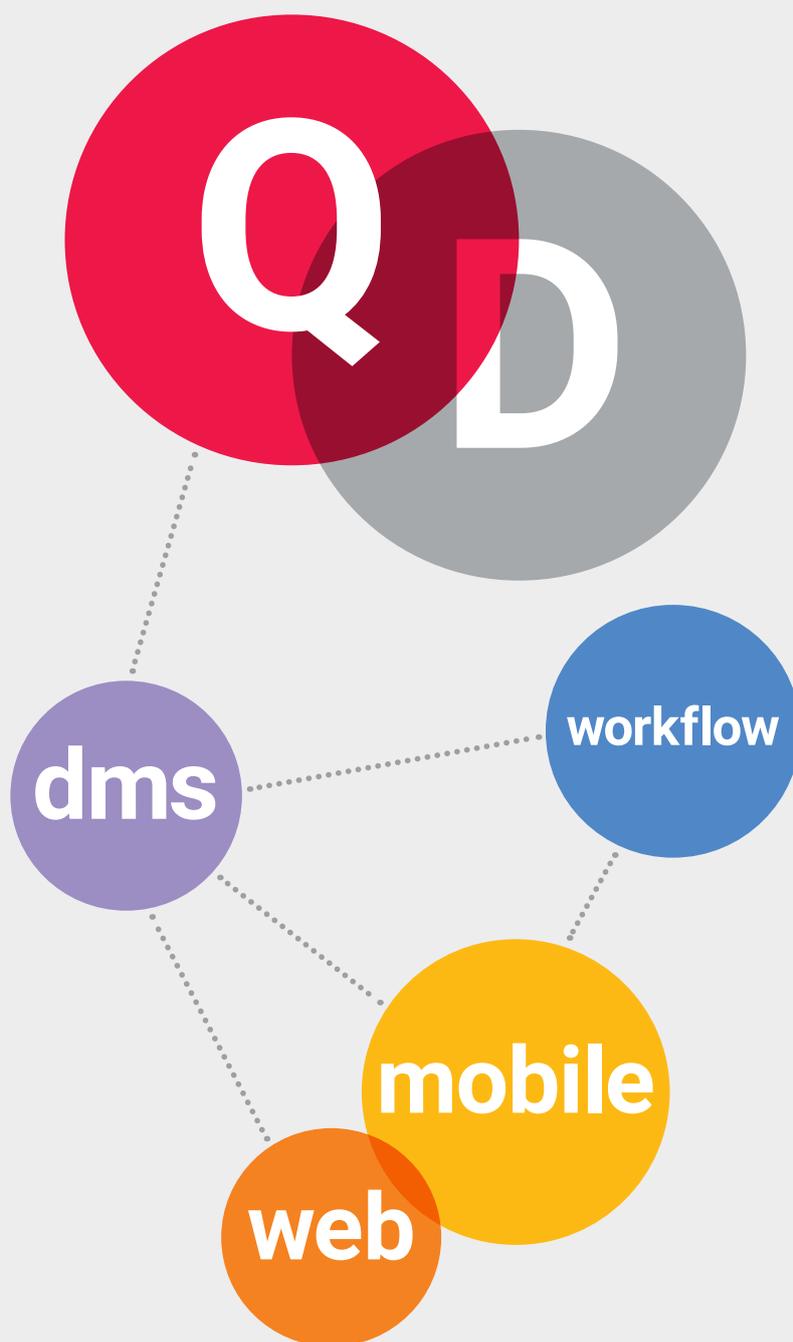
Il vostro specialista per le canalizzazioni

- Manutenzione
- Ispezione TV
- Risanamento
- Trattamento superfici
- Smaltimento rifiuti e trasporti

ISS Servizio Canalizzazioni SA

AGNO - Strada Regina 94 . BIASCA - Via Chiasso 4
ticino@isscanalizzazioni.ch

www.isscanalizzazioni.ch



QuorumDigital

SOFTWARE DI GESTIONE DEI PROFESSIONISTI IMMOBILIARE

QUORUMSOFTWARE.CH



Miele

Non ci stanno a cuore solo i valori esterni, ma anche quelli interni

I Piccoli Giganti per le case plurifamiliari sono realizzati con materiali accuratamente selezionati. I robusti telai in acciaio, le vasche di lavaggio in acciaio inox, i pesi in ghisa grigia e i pannelli comandi prodotti nel nostro stabilimento per componenti elettronici sono garanzia di una lunga durata di vita. Il design, gli sportelli in acciaio cromato e l'esclusiva smaltatura diretta manterranno inalterato il loro aspetto per molti anni.

Miele. Immer Besser.

